

HELSINGIN KAUPPAKORKEAKOULU  
Laskentatoimen ja rahoituksen laitos



## KORKOMENOJEN VÄHENTÄMINEN HENKILÖVEROTUKSESSA

Nykyisen järjestelmän ongelmat ja vaihtoehtoisen järjestelmän kehittäminen

HELSINGIN  
KAUPPAKORKEAKOULUN  
KIRJASTO

11382

Yritysjuridiikka  
Pro Gradu -tutkielma  
Ari Pitkänen 20530  
Kevät 2008

Laskentatoimen ja rahoituksen laitoksen laitosneuvoston kokouksessa 18/6 2008

hyväksytty arvosanalla hyvä, 70p.

OTT Heikki Niskakangas KTM Sanni Bachmann

<b>HELSINGIN KAUPPAKORKEAKOULU – LASKENTATOIMEN JA RAHOITUKSEN LAITOS</b>		
<b>Yritysjuridiikka</b>		
Tekijä Ari Pitkänen		
Työn nimi KORKOMENOJEN VÄHENTÄMINEN HENKILÖVEROTUKSESSA Nykyisen järjestelmän ongelmat ja vaihtoehtoisen järjestelmän kehittäminen		
Työn laji Pro Gradu –tutkielma	Aika Kevät 2008	Sivumäärä 8 + 65
<p><b>Tiivistelmä</b></p> <p>Tutkimuksen kohteena on henkilöverotuksen korkovähennys yleisesti sekä erityisesti vaihtoehtoisen mallin kehittäminen nykyisen järjestelmän ongelmien ratkaisemiseksi. Nykyinen korkojen vähennysjärjestelmä on ollut pääosin voimassa vuodesta 1993. Tuolloin voimaan tullut eriytetty tuloverojärjestelmä poisti monia korkojen vähennysoikeuteen liittyviä ongelmia, mutta jäljelle jäi erityisesti epäsymmetrisyys omaan asuntoon liittyvissä korkomenoissa.</p> <p>Tutkimuksen toisessa luvussa selvitetään voimassa olevan henkilöverotuksen ja sen vähennysjärjestelmän rakennetta ja kehitystä. Verotuksen tehtävä on ensisijaisesti hankkia rahoitus julkisen sektorin toiminnalle. Verotuksen muut tavoitteet ja keskeiset periaatteet määräävät kuinka se tehdään käytännössä ja osana tässä ovat vähennyssäädökset. Korot ovat osittain tästä syystä olleet hyvin eri tavalla vähennyskelpoisia eri aikoina. Tässä luvussa kerrotaan myös vaihtoehtoisista tulokäsitteistä verotuksessa tulevan veropoliittisen osan pohjaksi. Luvussa kolme poraudutaan kysymykseen koron käsitteestä sekä koron vähennysoikeuden perusedellytyksiin. Nämä perusedellytykset ovat pohja seuraavan kappaleen varsinaisten vähennyssäädösten ymmärtämiselle ja vaihtoehtoisen mallin luonnille.</p> <p>Tutkimuksen neljäs luku käsittelee korkomenojen vähentämistä nykyisessä henkilöverotuksessa. Kappaleessa käydään läpi lainsäädäntö ja oikeuskäytännössä luodut tulkintaohjeet niihin. Tutkimuksessa tarkastellaan nykyiseen malliin liittyviä puutteita ja ongelmia sekä verovelvollisen että yleiseltä kannalta. Moniin tulkintaongelmiin on saatu ratkaisu, koska korkovähennysjärjestelmä on ollut jo pitkään sama. Velan kohdistamisongelma sen sijaan ei tule poistumaan vaan päinvastoin pahenee rahoitusmarkkinoiden monipuolistuessa.</p> <p>Tutkimuksen viidennessä luvussa kehitetään vaihtoehtoinen järjestelmä nykyiselle korkomenojen vähentämiselle henkilöverotuksessa. Nykyisen mallin ongelmat liittyvät nimenomaan asuntovelkojen korkojen vähentämiseen, joten tutkimuksessa on keskitytty niiden osalta luomaan vaihtoehtoinen järjestelmä. Lähestyttäessä tutkimusongelmaa käydään läpi omaan asuntoon liittyvät verotuen muodot ja pyritään löytämään mahdollisimman neutraali ja toimiva, mutta poliittisesti mahdollinen järjestelmä. Uusi malli esitellään myös esimerkin avulla, jotta sen toiminta selviää konkreettisesti lukijalle. Lopuksi käsitellään uuden mallin edut nykyjärjestelmään verrattuna.</p>		
<p><b>Avainsanat</b> Korkovähennys, verovähennys, korkomeno, verotuki, verotus</p>		

# Sisältö

<b>Tiivistelmä</b>	<b>I</b>
<b>Sisältö</b>	<b>II</b>
<b>Lähteet</b>	<b>V</b>
<b>Oikeustapaukset</b>	<b>VII</b>
<b>Lyhenteet</b>	<b>VIII</b>
<b>1 Johdanto</b>	<b>1</b>
1.1 Tutkimuksen taustaa	1
1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaus	2
1.3 Jäsentely	3
<b>2 Henkilöverotuksen rakenne</b>	<b>5</b>
2.1 Henkilöverotuksen tavoitteet ja keskeiset periaatteet	5
2.1.1 Verotuksen tavoitteet	5
2.1.2 Keskeiset periaatteet	6
2.2 Vaihtoehtoisista tulo- ja menokäsitteistä	8
2.2.1 Laaja tulokäsite	8
2.2.2 Menoverotus	9
2.3 Verotettavan tulon laskennasta	10
2.4 Vähennysjärjestelmästä henkilöverotuksessa	11
2.5 Korkojen vähennysjärjestelmän kehityspiirteitä	12
<b>3 Koron määritelmästä</b>	<b>15</b>
3.1 Korosta taloustieteissä	15
3.1.1 Korosta kansantaloustieteessä	15
3.1.2 Korosta liiketaloustieteessä	16
3.1.3 Koron luonne: menoa vai voitonjakoa	17
3.2 Koron vähennysoikeuden perusedellytykset	17
3.2.1 Velkasuhde	17
3.2.2 Nimiperiaate	18
3.2.3 Takaisinmaksuvelvollisuus ja oikeudellinen velvoite	20
3.2.4 Menon reaalisuuden vaatimus	20
3.2.5 Suoritus velkojalle	21
3.2.6 Koron tunnusmerkit ja käsite	21
3.2.6.1 Pääsääntö	21
3.2.6.2 Muun nimisiä suorituksia: korkoa vai ei	21
3.2.6.3 Vaihtoehtona asuntaindeksilaina	23



<b>4</b>	<b>Korkokulujen vähentäminen</b>	<b>23</b>
4.1	<i>Nykyisen vähennysjärjestelmän taustaa</i>	23
4.2	<i>Koron vähentämisajankohta</i>	25
4.3	<i>Velan kohdistuminen ja käyttötarkoituksen muuttuminen</i>	25
4.3.1	Velan kohdistumisen merkitys vähennyskelpoisuuteen	25
4.3.2	Käyttötarkoituksen muutos	27
4.4	<i>Elinkeinotoimintaan ja maatilatalouteen liittyvien velkojen korot</i>	28
4.5	<i>Asuntovelan korot</i>	29
4.5.1	Vakituinen asunto	30
4.5.1.1	Maapohjan suuruus	30
4.5.1.2	Asuntoon kuluvat huonetilat	31
4.5.1.3	Osa tiloista muussa käytössä	31
4.5.1.4	Osaomistus tai hallintaoikeus	32
4.5.2	Useampia vakituisia asuntoja samaan aikaan	32
4.5.2.1	Yhdistetyt huoneistot	32
4.5.2.2	Asunnon omistaja asuu työsuhde- tai vuokra-asunnossa	32
4.5.2.3	Asunnon omistaja ulkomailla	33
4.5.2.4	Useampia omistusasuntoja	34
4.5.2.5	Asunnon vaihtaminen ja kahden asunnon loukku	35
4.5.3	Muita tilanteita	35
4.5.3.1	Avioero	35
4.5.3.2	Osavuotinen käyttö ja rakenteilla oleva asunto	36
4.5.3.3	Rakentamaton tontti	36
4.5.3.4	Asumisoikeusasunto	37
4.5.4	Peruskorjaaminen	37
4.6	<i>Opintovelan korot</i>	38
4.7	<i>Tulohankkimisvelan korot</i>	38
4.7.1	Veronalainen tulo	39
4.7.1.1	Pääomatulot	39
4.7.1.2	Ansiotulot	40
4.7.2	Tulohankkimistarkoitus	40
4.7.3	Yhtiöosuuden hankintavelka	41
4.8	<i>Takausvelan korot</i>	42
4.9	<i>Vähennyskeltottomat korot</i>	43
4.9.1	Elantomenoihin kohdistuvat velat eli kulutusluotot	43
4.9.2	Osittain tulohankkimisvelkaa	44
4.9.3	Harrastustoiminta	44
4.9.4	Eräät yhteiskunnan muutoin tukemat kohteet	45
4.9.5	Korkotulon lähdeveron alaiset sijoituskohteet	45
4.9.6	Verovapaaseen tuloon kohdistuvat korot	46
4.9.7	Verojen korot	46
<b>5</b>	<b>Vaihtoehto korkojen vähennysjärjestelmälle</b>	<b>48</b>
5.1	<i>Omistusasumisen verotuet</i>	49
5.1.1	Asuntotulo	49
5.1.2	Myyntivoiton verovapaus	51



5.1.3	Asuntolainojen korkovähennys	53
5.2	<i>Oman asunnon asema: sijoitustoimintaa vai elantomenoa</i>	54
5.3	<i>Verotuksen asuntosäästövähennys</i>	55
5.3.1	Uusi vähennys	56
5.3.2	Poistuvat vähennykset ja verovapaudet	57
5.3.3	Mallin toiminta	57
5.3.4	Vaihtoehtoisia tapoja asuntovähennyksen laskentaan	59
5.3.5	Joustokohtia	60
5.4	<i>Uuden järjestelmän edut</i>	61
5.4.1	Veronmaksukyvyyn huomioonottaminen ajallisesti	61
5.4.2	Säästämisen suosiminen verrattuna kuluttamiseen	61
5.4.3	Lukkiutumisvaikutusten ennaltaehkäisy	62
6	<b>Yhteenveto</b>	<b>63</b>

## Lähteet

- Aalto, Esa. 1988. Koron vähennysoikeus henkilöverotuksessa. Lakimiesliiton kustannus 1988.
- Aalto, Esa. 1989. Korkovähennys henkilöverotuksessa - teoria vai käytäntö lainsäätäjän ohjenuorana? Työväen Taloudellinen Tutkimuslaitos. Katsaus 4/1989, s. 63-70.
- Andersson, Edward. 1993, Pääomatulon verotus, Lakimiesliiton kustannus 1993.
- Andersson, Edward. 2006, Johdatus vero-oikeuteen, Talentum 2006.
- Andersson, Edward - Linnakangas, Esko. 2006. Tuloverotus. Talentum 2006.
- HE 200/1992. Hallituksen esitys eduskunnalle tuloverolaiksi sekä laiksi eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen veronhuojennuksista annetun lain 1 ja 6 §:n muuttamisesta. HE 200/1992.
- Henkilöverotuksen käsikirja 2007 : Verovuosi 2006. Edita, 2007.
- Hjerppe, Reino. 2007. Kulutusverotukseen siirtymällä suomalaisten varallisuus kasvuun?. Teoksessa Kari, Seppo – Ylä-Liedenpohja, Jouko (toim.): Verotus uusiksi?. Taloustieto Oy 2007.
- Järvenoja, Markku. 1991. Henkilöyhtiön yhtiömiehen korkojen vähennysoikeudesta. Verotus 5/1991, s. 479-487.
- Järvenoja, Markku. 1992. Henkilöyhtiöt verotuksessa. Lakimiesliiton kustannus, 1992.
- Järvenoja, Markku. 1994. Osakkeiden ja yhtiöosuuden hankintaan otetun velan koron vähennysoikeus. Verotus 2/1994, s. 156-162.
- Kari, Seppo – Heikkilä, Tuomo – Junka, Teuvo – Kröger, Outi, Mustonen, Esko – Rauhanen, Timo – Virtanen, Sari – Östring, Timo. 2004. Verotuet Suomessa vuosina 1995-2002. VATT keskustelualoitteita, 2004.
- Koponen, Juha. 2004. Yrittäjän verokäsikirja. Verotieto 2004.
- Korkman, Sixten. 2007. Verotuksen reuna-ehdot. Teoksessa Kari, Seppo – Ylä-Liedenpohja, Jouko (toim.): Verotus uusiksi?. Taloustieto Oy 2007.
- Korpela, Vesa. 2007. Sijoittajan verokirja. Verotieto, 2007.
- Mannio, Lauri. 1997. Korko vero-oikeudessa. Lakimiesliiton kustannus, 1997.
- Myrsky, Matti. 1997. Progressiosta verotuksessa. Lakimiesliiton kustannus, 1997.
- Myrsky, Matti. 2007. Vähennysjärjestelmän kehityspiirteitä suomessa. Verotus 3/2007: s. 242-251.

Myrsky, Matti. 2006. Vähennysjärjestelmästä henkilöverotuksessa. Verotus 4/2006, s. 387-397.

Myrsky, Matti - Linnakangas, Esko. Elinkeinotulon verotus. Talentum 2006.

Määttä, Kalle. 2007. Veropolitiikka: Teoria ja käytäntö, Edita 2007.

Niskakangas, Heikki. 1997. Johdatus henkilöverotukseen, Lakimiesliiton kustannus 1997.

Niskakangas, Heikki. Henkilöverotus (jatkuvatäydenteinen). Saatavilla [www.wsoypro.fi](http://www.wsoypro.fi) / Yritysonline.

Saarimaa, Tuukka. 2005. Taxation and debt financing of home acquisition: evidence from the Finnish 1993 tax reform. VATT keskustelualoitteita, 2005.

Sainio, Jussi. 2005. Palkansaajan verosuunnittelu, Verotieto 2005.

Sundholm, Sakari. 1992. Korkovähennys pääomatulosta vuoden 1993 verotuksessa. Tilintarkastus 5/1993, s.371-373.

Sundholm, Sakari. 1990. Korkojen vähennysoikeuden rajoituksista verotuksessa. Tilintarkastus 4/1990, s.290-292.

VaVM 74/1992. Valtiovarainvaliokunnan mietintö n:o 74 hallituksen esityksen johdosta tuloverolaiksi sekä laiksi eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen veronhuojennuksista annetun lain 1 ja 6 §:n muuttamisesta

VM 12/2002. Kilpailukykyiseen verotukseen, Tuloverotuksen kehittämistyöryhmän muistio. Valtiovarainministeriön vero-osasto. Edita 2002.



## Oikeustapaukset

### KHO: n oikeustapaukset

1970/59	1961 II 201
1973/743	1969 II 524
1976/403	1973 II 571
1976/4459	1974 II 551
1978/1974	1975 II 554
1978/1978	1980 II 557
1978/2341	1981 II 572
1978/4384	1984 II 596
1979/127	1990 B 548
1979/3629	1990 B 549
1979/4242	
1983/5942	
1984/118	
1984/2544	
1984/587	
1985/1334	
1985/206	
1987/1885	
1988/1496	
1990/3153	
1991/4577	
1992/85	
1993/16	
1993/605	
1994/3203	
1994/5103	
1996/1512	
2000/149	
2000/3300	
2003/1164	
2006/2467	
2007/2423	
2007/3124	
2008/352	

### KVL:n oikeustapaukset

1975/543
1978/198
1993/92
1993/197
1993/310
1994/216

## Lyhenteet

AsuntoveroL Laki asuntotulon verottamisesta eräissä tapauksissa (15.6.1973/505)

EVL Laki elinkeinotulon verottamisesta (24.6.1968/360)

HE Hallituksen esitys

KorkoL Korkolaki (20.8.1982/633)

KHO Korkeimman hallinto-oikeuden päätös

KKunA Asetus kunnallishallituksesta kaupungissa 1873

KVL Keskusverolautakunnan päätös

MKunA Asetus maalaiskuntain kunnallishallinnosta 1898

MVL Maatilatalouden tuloverolaki (15.12.1967/543)

TVL Tuloverolaki (30.12.1992/1535)

# 1 Johdanto

## 1.1 Tutkimuksen taustaa

Korot ovat olleet verotuksessa vähennyskelpoisia hyvin eri tavalla eri aikoina. Vähennysoikeuden olemassaolo, vähennyskelpoisten velkojen kohde, korkojen maksimimäärä ja vähennyskelpoisuuden suhteellinen määrä ovat vaihdelleet voimakkaasti. Lainsäädäntö on siis muuttunut verotuksen osalta suuresti, mutta yleensä siirtymäaikoja noudattaen, jotta verovelvollisten asemaan ei ole tullut kestäättömiä tilanteita.

Korot ovat tälläkin hetkellä suuri vähennys verotuksessa, joten vähennyssäädöksillä on suuri fiskaalinen merkitys veronsaajille. Korkovähennysten määrä on supistunut sekä lainsäädännön muutosten että korkotason alenemisen takia viimeisen vuosikymmenen aikana. Tästä huolimatta se on euromäärältään suurin verovelvollisten vaatimukseen perustuva verovähennyksiä. Tätä suurempia vähennyksiä ovat vain verottajan laskemat laskennalliset vähennykset.<sup>1</sup> Suuruuden vuoksi valtiolla tulisi olla selkeä intressi pohtia korkovähennysten toimivuutta nykytilanteessa ja pyrkiä löytämään parhaat mallit. Suuri vähennys voi vaikuttaa jopa koko verojärjestelmän perusteisiin. Myrsky toteaa<sup>2</sup>, että pääomatulojen veroprosentin korottaminen tuskin toisi edes merkittävästi lisätuloja valtiolle, koska alijäämähyvitys nousisi samassa suhteessa.

Suuri osa verovelvollisista saa korkovähennystä, joten siihen on mielenkiintoa verovelvollisilla. Muutokset korkojen vähennysoikeuteen verotuksessa vaikuttavat monien verovelvollisten verotukseen ja sitä kautta osaltaan käytettävissä oleviin tuloihin. Tästä syystä korkovähennykset ovat olleet myös poliitikkojen kiinnostuksen kohde kaikkina aikoina. Korkovähennysten muutoksia ei ole hyväksytty eduskunnassa aina lainkaan hallituksen esitysten muodossa, vaikka se on ollut pääsääntö Suomessa enemmistöhallitusten lakiesitysten osalta.

Korkojen vähennysoikeudesta on tehty tutkimuksia aikaisemminkin, mutta niissä on useimmiten pelkästään keskitytty kuvaamaan olemassa olevia säädöksiä. Joissakin tutkimuksissa on kuvaamisen lisäksi ehdotettu lainsäädännön muutoksia, pitäytyen

---

<sup>1</sup> Ansiotulo-, eläketulo- ja tulonhankkimisvähennys sekä palkansaajan pakolliset vakuutusmaksut

<sup>2</sup> Myrsky 1997, s. 229



entisessä systematiikassa. En löytänyt radikaaleja, täysin uudelta pohjalta lähteviä vähennysjärjestelmiä vaihtoehdoksi nykyiselle.

Korkojen vähennysoikeus henkilöverotuksessa ei ole joutunut samassa mittakaavassa kansainvälisten paineiden kohteeksi kuten monet muut verot tai verovähennykset. Vastaavia vähennyksiä on monissa muissakin maissa, vaikka verojärjestelmä saattaa poiketa meillä sovellettavasta. Toisaalta korkovähennys on maaneutraali, sillä vähennettävien korkojen pohjana olevan luoton voi ottaa myös muista maista.

Kuten edeltä käy ilmi, on korkovähennys monia tahoja kiinnostava vähennys. Tästä syystä se on myös kiinnostava tutkimuskohde.

## ***1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaus***

Tutkimuksen tavoitteena on ensinnäkin tutkia korkojen vähennysjärjestelmän perusperiaatteita ja tämänhetkistä henkilöverotuksen korkojen vähennysjärjestelmää oikeudellisesti. Selvitän oikeussäännösten sisältöä eli mitkä korot ovat missäkin tilanteessa vähennyskelpoisia nykyisen lainsäädännön mukaisesti ja millaisia tulkintaongelmia niihin liittyy. KHO:n tapaukset ja oikeuskirjallisuus toimivat lähteinä tässä osassa. Lisäksi käyn läpi korkojen vähennysjärjestelmän historiallista kehitystä, koska se antaa perspektiiviä jatkoon kannalta.

Toiseksi tavoitteena on hahmottaa mahdollisimman neutraali korkojen vähennysjärjestelmä ottaen huomioon reaaliset poliittiset tekijät. Tutkimusongelmana on löytää vaihtoehtoinen malli, joka ratkaisisi mahdollisimman monta nykyisen henkilöverotuksen korkovähennysjärjestelmää vääristävistä ongelmista. Mallin tulisi olla oikeudenmukaisuutta lisäävä ja verotuksen yleisiin periaatteisiin sopiva. Tutkimuksen tarkoituksena on esittää konkreettinen malli, jonka olisi mahdollista toimia osana verotusta ja toimisi yhtenä lainsäädännön kehittämisvaihtoehtona. Olen hylännyt mallit, jotka olisivat vero-oikeudellisesti tyylikkaita, mutta joihin ei ole poliittista mahdollisuutta siirtyä.

Konkreettisen mallin esittelystä huolimatta se tarvitsee vielä runsaasti lisätutkimusta, jotta voidaan vakuuttua sen toimivuudesta. Kaikkiin uusiin säädöksiin liittyy tulkintaongelmia, jotka on syytä kartoittaa mahdollisimman perusteellisesti etukäteen ja löytää

ratkaisut. Samoin mallin testaaminen siten, että yksittäisten verovelvollisten kannata mahdollisesti syntyvien kohtuuttomuudet saadaan eliminoidua ennen sen käyttöönottoa. Tämä on erityisen tärkeää, kun suunnitellaan vähennyksien muutoksia, jotka koskettavat suurta osaa veronmaksajista.

Rajaan työn koskemaan yleisesti Suomessa verovelvollisten luonnollisten henkilöiden maksamia korkoja. Työssä ei käsitellä yhtiöiden tai yhtymien maksamia korkoja, vaikka niiden korkoja verolainsäädännön mukaan käsiteltäisiin omistajan omassa verotuksessa. Työssä myös keskitytään itse korkoihin ja niiden vähennyskelpoisuuteen. En käsittele korkomenojen takia alijäämäiseksi muodostunutta pääomatulolajia enkä sen vähentämistä teknisesti ansiotuloista alijäämähyvityksenä.

### **1.3 Jäsentely**

Tutkielman luvussa 2 esittelen verotuksen tavoitteita ja periaatteita, jotka ovat pohjana myös esittämässäni mallissa. Kerron myös vaihtoehtoisista verotuksen malleista peruskäsitteitä, kuten menoverotus, joihin palataan veropoliittisessa osassa. Lopuksi käyn läpi tässä kappaleessa vähennysjärjestelmää ja erityisesti korkojen vähennysjärjestelmän kehitystä Suomessa.

Luvussa 3 kuvataan mitä korko on ja kerrotaan korkojen vähennysoikeuden yleiset periaatteet. Nämä ovat pohjana varsinaisille korkojen vähennyskelpoisuudelle. Monissa käytännön oikeustapauksissa on painokkaasti esillä vähennyskelpoisuuden edellytyksenä yleisten periaatteiden täytyminen. Esimerkiksi nimiperiaate on ollut varsin vahvana edellytyksenä korkoja vähennettäessä.

Luku 4 kuvaa korkojen vähennysoikeuden nykyisen oikeustilan Suomessa. Vähennys-oikeuteen liittyvä lainsäädäntö ja oikeuskäytännössä luodut tulkintaohjeet niihin käydään yksityiskohtaisesti läpi. Tavoitteena on saada hyvä käsitys nykyisestä korkovähennyksestä ja sen luomista yksittäisistä rajanvetotilanteista.

Luvussa 5 esitetään vaihtoehtoinen malli nykyiselle korkojen vähennysjärjestelmälle. Nykyisen mallin ongelmat liittyvät nimenomaan asuntovelkojen korkovähennykseen, joten keskityn niiden osalta luomaan vaihtoehtoisen mallin. Luvun alussa kerrotaan

nykyisistä omistusasumisen tuista, jotka vääristävät verotusta. Seuraavaksi pohdin onko oma asunto sijoitus vai kulutusta, sillä tämä valinta vaikuttaa käytettävien keinojen valintaan. Esittelen uuden asuntosäästövähennyksen ja kerron sen toiminnasta. Pohdin niin ikään sen toimintaan mahdollisesti liittyviä ongelmakohtia ja kuinka niitä ratkais-taisiin tekemällä joustokohtia malliin. Lopuksi käyn läpi uuden järjestelmän edut.



## 2 Henkilöverotuksen rakenne

Henkilöverotuksen piiriin kuuluvat kaikki luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien maksamat tuloverot.

### 2.1 Henkilöverotuksen tavoitteet ja keskeiset periaatteet

#### 2.1.1 Verotuksen tavoitteet

Verotuksen tavoitteena yleisesti ja myös henkilöverotuksen osalta on ensisijaisesti hankkia rahoitus julkisen sektorin toiminnalle. Tämän fiskaalisen tavoitteen lisäksi verotuksella pyritään myös muihin päämääriin, jolloin voidaan puhua verotuksen ohjaavasta vaikutuksesta: verotus siis joko kannustaa tiettyyn käyttäytymiseen taikka estää jotakin käyttäytymistä. Viime vuosina on voimistunut ajatussuunta, jonka mukaan verotuksella tulisi olla mahdollisimman pieni vaikutus taloudelliseen toimintaan.<sup>3</sup>

Verotuksella voidaan pyrkiä tasaamaan kansalaisten tuloeroja (jakopoliittinen tavoite), jolloin verotuksen jälkeinen nettotulo jakautuisi kansalaisille tasaisemmin kuin bruttotulo. Tätä toteuttaa Suomessa ansiotulojen progressiivinen verotus. Verotuksen sosiaalipoliittiset tavoitteet näkyvät erilaisina tulojen verovapauksina ja oikeutena verovähennysten tekemiseen myös Suomen henkilöverotuksessa. Verotuksella voi olla myös mm. terveystaloudellisia (entinen sairaskuluvähennys), suhdannepoliittisia, ympäristöpoliittisia jne. tavoitteita, mutta niiden merkitys on ollut vähenemään päin henkilöverotuksessa.

Sosiaalipolitiikan osa-alueella asuntopolitiikassa on verotuksella selviä tavoitteita Suomessa. Merkittävimmät reaaliset asuntopolitiittiset verotuet ovat asuntolainojen korkovähennys ja vakituisen omistusasunnon luovutusvoiton verovapaus kahden vuoden omistus- ja asumisajan jälkeen. Molemmat tuet kohdistuvat omistusasumiselle.

---

<sup>3</sup> Niskakangas 1997, s. 2

## 2.1.2 Keskeiset periaatteet

Nykyaikainen tulovero on luonteeltaan subjektivero, verovelvollisen kokonaistulosta määrättävä yleinen vero. Tällaisen yleisen tuloveron keskeisin periaate on verovelvollisen veronmaksukyky. Vero pitää sen mukaan mitoittaa siten, että se vastaa verovelvollisen henkilökohtaista maksukykyä.<sup>4</sup> Maksukykyisyysperiaatteesta on johdettu myös ajatus sosiaalisten seikkojen huomioonottamisesta verojen kohdistamisessa. Huomioonottaminen voidaan tehdä verovapautuksilla tai verovähennyksillä. Maksukykyisyysperiaate nähdään usein vastakohtana aikoinaan vallalla olleelle ja nyttemmin vähäiseksi kutistuneelle etuperiaatteelle, jossa kansalaiset maksavat veroja sen mukaan, kuinka suuri hyöty heille oli julkisen vallan toiminnasta. Lähellä maksukykyisyysperiaatetta on myös pienimmän uhrauksen periaate. Verorasitus tulisi sen mukaan jakaa siten, että veroista aiheutuisi mahdollisimman pieni uhraus veronmaksajalle. Tämä periaate johtaa loogisesti progressiiviseen verotukseen, sillä suurituloiselle tulon lisäyksestä tuleva hyöty on vähäisempi kuin pienituloisella.<sup>5</sup>

Tehokkuusperiaatteen mukaan verot tulisi kerätä mahdollisimman pienin hallinnollisin kustannuksin ja haitat taloudelliselle toiminnalle olisivat mahdollisimman pienet. Periaatteen mukaan verojärjestelmä tulisi olla tarpeeksi yksinkertainen, sillä monimutkainen lainsäädäntö aiheuttaa runsaasti virkamiestyötä. Monimutkaisuus hankaloittaa myös taloudellista toimintaa yksityisellä sektorilla, jolloin kokonaistaloudelliset kustannukset nousevat. Tehokkuusperiaate saattaa siten olla ristiriidassa maksukykyisyysperiaatteen kanssa, koska vähennysjärjestelmät ja poikkeukset veronalaisuudessa lisäävät työtä.

Oikeudenmukaisuusperiaate jakautuu ansionmukaisuuteen ja yhdenvertaisuuteen. Ansionmukaisuus ei ole otettu tällä hetkellä kovin paljoa huomioon nykyisessä verojärjestelmässämme. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan samanlaisessa taloudellisessa asemassa olevia verovelvollisia tulisi kohdella verotuksessa samalla tavalla. Tähän eriytetty tuloverojärjestelmä tuo suuren poikkeuksen. Oikeusvarmuus ja ennustettavuus edellyttävät, että verolakeja tulkitaan hallintolainkäytössä oikein ja verovelvollinen pystyisi etukäteen ennustamaan millaisiin veroseurauksiin hänen toimensa johtavat.

---

<sup>4</sup> Aalto 1989, s. 26

<sup>5</sup> Niskakangas 1997, s. 8

Konkreettisempia ja yksityiskohtaisempia henkilöverotuksen periaatteita, jotka juontuvat vero-oikeuden ns. yleisestä opista, ovat realisointiperiaate, nimellisarvoperiaate ja maksuperiaate. Realisointiperiaatteen mukaan vain realisoitunut eli toteutunut tulo tai meno voi olla veronalaista tai vähennyskelpoista. Periaate vakiintui jo 1920-luvulla, jolloin oikeuskäytännössä katsottiin, että verovelvollisen omistamien hyödykkeiden vuosittainen arvonnousu voi tulla tuloverotuksen kohteeksi vasta myynnin tai vaihdon yhteydessä. Fiktiiviset erät, kuten asuntotulo, eivät voi siten olla verotuksen kohteena ilman erityistä säännöstä.<sup>6</sup>

Tuloverolaissa on voimassa jaksottamistratkaisuna maksuperiaate eli kassa- eli käteis-periaate. Tulot ja menot jaksotetaan verovuosille niiden maksuajankohdan mukaan. Maksu suoritetaan tavallisesti käteisellä tai pankin välityksellä, mutta se voi hoitaa myös tavarana tai työsuorituksena taikka kuittaamalla velkoja ja saamisia. Maksu voi tapahtua joko ennen varsinaisen suoritteen tapahtumista (ennakkomaksu), samanaikaisesti (käteistapahtuma) tai jälkikäteen (esimerkiksi suoritteen vastaanotto velaksi myöhemmin tapahtuvaa laskun maksamista vastaan). Maksuperiaatteen vastakohta on yritysten tuloverojen laskennassa ja kirjanpidossa sovellettava suoriteperiaate, jossa suoritteen luovutus tai vastaanotto toimii kirjausperusteena.

Nimellisarvoperiaatetta eli vakaan rahanarvon periaatetta sovelletaan sekä kirjanpidossa että tuloverotuksessa. Oikeuskäytännössä jo 1920-luvulla vakiintuneen linjan mukaan inflaation aiheuttamaa rahanarvon alenemista ei voida ottaa huomioon tulon suuruutta määritettäessä, ellei asiasta ole nimenomaista säädöstä. Rahanarvon vaihteluja ei siis yleensä oteta huomioon tulon tai menon määrää laskettaessa. Myyntivoitot, jotka kertyvät pitkän ajan kuluessa ja realisoituvat kerralla, sisältävät helposti reaalisien voiton lisäksi inflaation aiheuttamaa arvonnousua. Näissäkin sovelletaan nimellisperiaatetta, mutta hankintameno-olettamalla pyritään kaavamaisesti poistamaan ainakin osittain inflaation vaikutusta.

---

<sup>6</sup> Aalto 1989, s. 27



## **2.2 Vaihtoehtoisista tulo- ja menokäsitteistä**

### **2.2.1 Laaja tulokäsite**

Taloustieteellisessä keskustelussa on vallalla ajatus laajasta tulokäsitteestä, jota kutsutaan myös Haig - Simonsin tulokäsitteeksi tai von Schanzin teoriaksi. Tuloverolaki taas on melko nuoresta iästään huolimatta teoreettiselta taustaltaan joiltakin osin vielä vanhanaikainen.<sup>7</sup> Vuoden 1993 TVL:ää aiemmat tuloverolait pohjautuivat vielä melko selvästi suppeahkoihin ns. lähdeteorioihin, joiden mukaan tulon tulee olla aika jostakin lähteestä ja siten tietyssä mielessä toistuvaa, jolloin myös pääomavoitot erottuvat muista tuloista.

Laajan tulokäsitteen eli kokonaistulokäsitteen mukaan verovelvollisen sopivan tulon mitta on se arvo, jonka hän olisi voinut kuluttaa verovuoden aikana elämättä pääomallaan eli vähentämättä pääomavarallisuutensa reaaliarvoa.<sup>8</sup> Tavanomaisten tuloerien kuten palkkojen, osinkojen, vuokrien ja korkojen lisäksi veropohjaan kuuluvat kaikki verovuoden aikana kertyneet reaaliset pääoman arvonnousut ja pääomahyödykkeistä saatava laskennallinen tulo (kuten asuntotulo). Samoin veropohjaan luetaan saadut tulonsiirrot, perinnöt, lahjat ja muut satunnaiset saannot. Veropohjasta vähennetään reaaliset korkomenot ja pääoman arvonalentumiset.

Laajan tulopohjan vastapainona on laaja menopohja, jolloin tulon hankkimiseen ja säilyttämiseen kohdistuvat menot ovat laajasti vähennyskelpoisia. Tällöin myös korvähennys olisi osa luonnollisia vähennyksiä sen kohdistuessa veronalaisen tulon hankintaan. Toisaalta muut kuin luonnolliset vähennykset eivät olisi vähennyskelpoisia, jolloin yleiset vähennykset kuten sairaskulujen tai kulutusluottojen korot jäävät vähentämättä.

Laaja tulokäsite on kuitenkin ongelmallinen verotuksen pohjana, koska sitä on lähes mahdoton soveltaa käytännössä. Hallinnolliset hankaluudet muodostuvat suuriksi esimerkiksi realisoitumattomien arvonne muutosten laskennassa ja reaaliarvojen seurannas-

---

<sup>7</sup> Andersson 2006, s. 20

<sup>8</sup> Aalto 1989, s. 36

sa.<sup>9</sup> Toisaalta saattaa olla poliittisesti hankalaa perustella veronmaksua fiktiivisissä tuloista kuten asuntotulosta. Osa laajaan veropohjaan kuuluvista tuloista kerätään nykyisin tuloveroilla, osa muilla veroilla (kuten perintö- ja lahjaverolla) ja osa jää veropohjan ulkopuolelle. Veropohjan ulkopuolelle tulo voi jäädä tilapäisesti esimerkiksi realisoitumiseensa saakka, kuten arvonnousujen kohdalla pääsääntöisesti, tai pysyvästi kuten asuntotulo tai oman asunnon myyntivoitto.

Vaikka laajaa tulokäsitettä ei ole otettu verotuksen pohjaksi missään maassa, se on tarjonnut kansainvälisesti hyvän lähtökohdan verotukien laskennalle.<sup>10</sup> Yksinkertaistaen voidaan sanoa, että jos laajan tulokäsitteen tuloa ei lueta veronalaiseksi tuloksi, on kyseessä verotuki. Laaja tulokäsite lienee osaltaan ollut myös vahdittamassa verouudistuksia, joissa veropohjaa on pyritty vahvistamaan joko tulopohjaa laajentamalla tai kokonaistulosta tehtäviä vähennyksiä karsimalla.

### 2.2.2 Menoverotus

Kansainvälisesti on käyty laajaa veroteoreettista keskustelua myös meno- eli kulutusverosta tuloveron vaihtoehtona. Veropohjan siinä muodostaa kulutusmenot, toisin sanoen kokonaistulot vähennettynä säästöillä. Nykyinen tuloverotus tarkoittaa säästämisen kaksinkertaista verottamista siinä mielessä, että ensin verotetaan säästämistä eli säästettyä tulojen osaa ja sitten säästöille saatavaa tuottoa. Menoverotus toteuttaa yksinkertaisen verotuksen joko vähentämällä säästämisen tai niille saatavan tuoton veropohjasta.

Menoverotuksen puolesta on olemassa painavia argumentteja.<sup>11</sup> Säästämisen jäädessä verotuksen ulkopuolelle, menoverotuksella on säästämistä ja investointeja tukeva vaikutus. Tämä on kasvupoliittisesti edullista erityisesti heikosta pääomanmuodostuksesta kärsivässä taloudessa. Suomi on suhteellisen ripeän talouskasvun seurauksena saanut kiinni maailman kärkeä tulotasossa, mutta varallisuuden kasvattaminen on jäänyt vaatimattomaksi. Menoverotus kohdistuu kulutukseen myös silloin, kun se tapahtuu pääomaa realisoimalla.

---

<sup>9</sup> Määttä 2007, s. 22

<sup>10</sup> Hjerpe 2007, s. 55

<sup>11</sup> Korkman 2007, s. 28

## 2.3 Verotettavan tulon laskennasta

Suomen tuloverojärjestelmä uudistettiin perusteellisesti vuoden 1993 alusta. Voimaan tuli ns. eriytetty tuloverojärjestelmä, jonka mukaan veronalaiset tulot jaetaan kahteen tulolajiin: ansiotuloihin ja pääomatuloihin. Näiden tulolajien verotettava tulo lasketaan erikseen. Ansiotuloja verotetaan entisen kaltaisesti valtionverotuksessa progressiivisen asteikon mukaisesti sekä kunnallisverotuksessa lisineen suhteellisesti. Pääomatuloihin kohdistetaan yhtenäinen suhteellinen vero (aluksi vuonna 1993 25%, tällä hetkellä 28%), joka maksetaan valtiolle.<sup>12</sup>

Tulolähteitä on kolme: elinkeinotoiminta, maatalous ja muu toiminta. Kaikki liike- ja ammattitoiminta on osa elinkeinotulolähdettä. Muu toiminta taas sisältää kaiken muu kuin edellä mainitut tulonlähteet, esimerkiksi palkkatulot ja elinkeino- ja maataloustulonlähteiden ulkopuolisten kiinteistöjen ja huoneistojen tulot. Kaikki tulot ja vähennykset kohdistetaan johonkin tulolähteeseen eikä yhden tulolähteen alijäämää pääsääntöisesti voi samana verovuonna vähentää toisen tulolähteen positiivisesta tulosta. Verotettava tulo siis lasketaan tulolähteittäin.

Tuloverolaki on yleislaki tuloverotuksessa: se sääntelee periaatteessa kaikki kysymykset, joista ei ole säädetty muissa laeissa. Omat määräykset elinkeinotoiminnan nettotuloksen laskemisesta on elinkeinotuloverolaissa (EVL) ja maataloustoiminnan osalta maatilatalouden tuloverolaissa (MVL). Tuloverolaki määrää sitten kuinka näiden lakien mukaan laskettu elinkeinotoiminnan ja maataloustoiminnan nettotulos jaetaan pääomatulolajiin ja ansiotulolajiin.

Sekä pääomatulon että ansiotulon verotus on nettotulon verotusta. Kun veronalaisista tuloista vähennetään niiden hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menot (luonnolliset vähennykset) päädytään puhtaaseen pääomatuloon ja puhtaaseen ansiotuloon. Korkomenoja ei pidetä luonnollisina vähennyksinä.

Puhtaasta pääomatulosta tehtävien korkomenojen ja TVL 59 §:n sallimassa laajuudessa tehtävien elinkeinotoiminnan ja maatalouden tappioiden vähentämisen jälkeen pää-

---

<sup>12</sup> Andersson 2006, s. 31



dytään verovuoden pääomatuloon. Kun siitä vielä vähennetään aikaisempien vuosien vahvistetut pääomatulolajin tappiot, saadaan verotettava pääomatulo.

Puhdas ansiotulo on sama valtion ja kunnallisverotuksessa. Kun erilaiset pääsääntöisesti sosiaalisin perustein tehtävät vähennykset otetaan pois puhtaasta ansiotulosta, päädytään valtionverotuksen verovuoden ansiotuloon ja kunnallisverotuksen verovuoden ansiotuloon. Koska edellä mainitut vähennykset tehdään erisuuruksina ja eriperusteisina valtion ja kunnallisverotuksessa, verovuoden ansiotulokin on erisuuruinen valtion ja kunnallisverotuksessa. Siinä harvinaisessa tapauksessa, että ansiotulojen tulolajissa on aikaisempina vuosina syntyneitä tappioita, voidaan ne vähentää ansiotuloista. Tappioiden vähentämisen jälkeen päästään valtionverotuksen verotettavaan ansiotuloon ja kunnallisverotuksen verotettavaan ansiotuloon.<sup>13</sup>

## **2.4 Vähennysjärjestelmästä henkilöverotuksessa**

Yritystoiminnan verotuksessa (elinkeinotoiminta, maatalous) vähennyksillä on rooli lähinnä oikean nettotuloksen laskemisessa. Sen sijaan henkilöverotuksessa tilanne on osittain toinen, sillä osa vähennyksistä kohdistuu myös muihin kuin tulojen hankkimiseksi tai säilyttämiseksi uhrattuihin menoihin. Henkilöverotuksessa vähennysjärjestelmä on hyvin merkittävä sekä määrällisesti että periaatteellisellakin tasolla. Yksilötasolla vähennykset ovat tärkeitä paitsi taloudellisesti, niin usein myös psykologisesti.<sup>14</sup> Samalla ne ovat tärkeitä verotukitarkastelussa ja pohdittaessa vero- ja tulonsiirtojärjestelmän yhteisvaikutuksia, kuten niin sanottuja kannustinloukkuja.

Veronmaksukykyisyysperiaatteesta johtuva vertikaalinen oikeudenmukaisuus tarkoittaa, että henkilöitä, joilla on erilainen maksukyky, tulisi verottaa maksukyvyn noustessa suhteellisesti enemmän ja päinvastoin. Vertikaalista oikeudenmukaisuutta toteutetaan nykyisin lähinnä henkilöverotuksen progressiivisella tuloveroasteikolla. Periaate koskee siis oikeudenmukaisuutta niiden kesken, joilla on erisuuruiset tulot.

Verovähennyksillä pyritään toteuttamaan horisontaalista oikeudenmukaisuutta saman maksukyvyn omaavien henkilöiden välillä. Periaate edellyttää myös kaikkien tulojen

<sup>13</sup> Niskakangas 1997, s. 34

<sup>14</sup> Myrsky 2006, s. 387



verottamista yhtäläisesti. Tämä periaate koskee oikeudenmukaisuutta niiden kesken, joilla on yhtä suuret tulot. Verovähennysten myöntämisen keskeisenä perusteena on tällöin se, että siihen oikeutetun henkilön veronmaksukyky on jostakin syystä pienempi kuin samalla tulotasolla olevat henkilön, jolla tätä vähennysperustetta ei ole. Vähennysten tarkoitus on siis oikaista muutoin kaavamaisista verotusta veronmaksajakohtaisesti niin, että kukin joutuisi maksamaan veroja mahdollisimman tarkoin veronmaksukykynsä mukaisesti. Samaa bruttotulota saavien verovelvollisten veronmaksukyky saattaa vaihdella huomattavasti esimerkiksi perheolosuhteiden tai tuloon liittyvien kulujen vuoksi. Huomattava on siis, että horisontaalisessa tarkastelussa verovelvollisten veronmaksukyvyssä olevat erot johtuvat menojen erisuurisuudesta eikä tulojen erisuurisuudesta.

## **2.5 Korkojen vähennysjärjestelmän kehityspiirteitä**

Velkojen korkovähennys tuli ensimmäistä kertaa valtion tuloveroa koskevaan lainsäädäntöömme vuoden 1924 laissa tulo- ja omaisuusverosta (306/1924). Korot olivat tuloista tehtävä vähennys. Korkovähennystä pidettiin tulojen hankkimiseen liittyvänä kustannuksena. Syynä on pidetty sitä, että korkomenot syntyivät tuohon aikaan yleensä juuri elinkeinotoimintaa liittyen.<sup>15</sup> Jo tätä aiempien suostuntaverojen aikaan (vuodesta 1865) bruttotulosta saatiin vähentää mm. velkojen korot. Poikkeuksen ovat tehneet kiinnitetyn velan korot, joita koskivat vähennysrajoitukset kunnallisverotuksessa aina vuoteen 1983.<sup>16</sup>

Vuonna 1943 säädettiin uusi tulo- ja omaisuusverolaki (888/1943), jossa kiinnitettiin erityistä huomiota veronmaksukykyyn. Lain tavoitteena oli jakaa verojen aiheuttamaa raskautta aikaisempaa tasaisemmin kansalaisten kesken. Myös korkojen vähennysoikeutta alettiin perustella muiden kuin ansiotoiminnan korkojen osalta veronmaksukykyisyysperiaatteella. Näin korot näyttäytyivät yleisenä vähennyksenä tulojen hankkimiseen liittyvän luonnollisen vähennyksen sijasta. Kaikki korot olivat kuitenkin vähennyskelpoisia ilman rajoituksia seuraavaan tuloverouudistukseen saakka.

---

<sup>15</sup> Myrsky 2007, s. 243

<sup>16</sup> Aalto 1988, s. 46

Merkille pantava asia korkojen vähennysoikeuden kehityksessä on ollut asuntotuotannon veronhuojennuslakien säätäminen. Niiden mukaisia huojennuksia sovellettiin vuodesta 1948 aina vuoteen 1972 saakka. Vuoden 1953 asuntotuotannon huojennuslaissa (477/1953) oli säännös, jonka mukaisesti verovelvollinen sai vähentää velkojen korot myös siltä osin kuin ne liittyivät verovapaaseen tuloon. Tähän puututtiin vuonna 1962 annetulla lailla niin, että verovapaaseen tuloon kohdistuvat korkomenot säädettiin vähennyskeltottomiksi. Verovelvollisen omaan asuntoon kohdistuvat korkomenot jäivät kuitenkin vähennyskelpoisiksi verovelvollisen veronalaisista tuloista.<sup>17</sup>

Tulo- ja varallisuusverolaki (1043/1974) tuli voimaan 1975 ja korvasi aikaisemman valtionverotusta koskevan tulo- ja omaisuusverolain sekä erilliset kunnallisverotusta koskevat säädökset (KKunA 1873 ja MKunA 1898). Uudessa yhtenäisessä verolaissa tulosta tehtävät vähennykset jaettiin luonnollisiin vähennyksiin ja kokonaistuloista tehtäviin vähennyksiin, jolloin korot muusta kuin ansiotoiminnasta käsitettiin sisältyvän kokonaistuloista tehtäviin vähennyksiin. Korkojen vähentämisen kannalta merkityksellisempää oli kuitenkin samaan aikaan voimaan tullut laki velkojen korkojen vähennysoikeuden rajoituksesta verotuksessa (953/1974). Korkojen vähennysoikeutta verotuksessa rajoitettiin määrällisesti, jolloin asuntolainan korot olivat vähennyskelpoisia 15.000 markkaan saakka ja sen lisäksi verovelvollinen sai vähentää muita korkoja 5.000 markkaa. Vuoden 1980 alusta asuntolainojen vähennysoikeus nostettiin 25.000 markkaan, mutta nyt muiden korkojen vähennysoikeus sisältyi em. enimmäismäärään (enintään 5.000 markkaa). Elinkeinotoiminnan korot olivat edelleen rajoituksetta vähennyskelpoisia.

Kokonaisverouudistuksessa vuoden 1990 alusta alkaen selkeytettiin vähennysjärjestelmää poistamalla lukuisia vähennyksiä ja korvaamalla tarvittaessa niitä suorilla tulonsiirroilla. Korkovähennys säilyi muuttuneena ja rajoitussäännökset siirtyivät uuden tulo- ja varallisuusverolain (1240/1988) osaksi.<sup>18</sup> TVL 87.1:n mukaan verovelvollinen voi vähentää elinkeinotoimintaan ja maatilatalouteen liittyvät korot. Kuitenkin 89.1 §:ssä säädetään omavastuuosuus muuhun ansiotoimintaan ja kiinteistöön liittyvien korkojen osalta, jolloin niistä on vähennyskelpoista vain 80 % ilman markkamääräistä ylärajaa. Muun käyttötarkoituksen osalta korkojen vähennysoikeus oli samoin 80 %,

<sup>17</sup> Aalto 1988, s. 48

<sup>18</sup> Sundholm 1990, s. 290

mutta enimmäismäärärajoitteisena. Lisäksi kaikkiin vähennyskelpoisiin korkoihin liittyi 1.100 markan omavastuu.<sup>19</sup> Enimmäismäärä, joka säädettiin ensimmäistä kertaa erisuusueiseksi perheellisille ja yksinäisille, oli muun toiminnan osalta 24.000 / 20.000 markkaa ja lisäksi oli mahdollista saada lapsikorotuksia. Tämä muu käyttötarkoitus sisälsi myös asuntolainojen korot ja siihen sai sisältyä muita kuin asuntolainakorkoja enintään 9.000 / 5.000 markkaa. Vähennyskelpoinen osuus, omavastuu ja enimmäismäärä vaihtelivat vuosittain, esimerkiksi vuonna 1992 vähennyskelpoinen osa oli 75 %, omavastuu 1500 mk ja enimmäismäärä 6.000 / 3.500 mk.

Olennaiseksi kysymykseksi muodostui milloin laina liittyi elinkeinotoimintaa ja milloin muuhun ansiotoimintaan. Tästä on kehittynyt varsin runsas oikeuskäytäntö, jonka merkitys väheni suuressa verouudistuksessa 1993, kun uusi tulonhankkimisvelan käsite tuli käyttöön.

Tuloverolaki (1535/1992) tuli voimaan vuoden 1993. Suuren verouudistuksen myötä siirryttiin eriytettyyn tuloverojärjestelmään ja korkovähennykset uudistuivat täydellisesti. Aikaisemmista varsin monimutkaisista ja epätasapuolisista, absoluuttisia ja suhteellisia rajoituksia sisältävistä korkovähennyksistä luovuttiin.<sup>20</sup> Erittäin tärkeä muutos uudessa tuloverojärjestelmässä on se, että korkomenot vähennetään pääomatulolajissa. Vain elinkeinotuloon ja maataloustuloon liittyvät korkomenot vähennetään asianomaisessa tulolähteessä. Nykyisinkin voimassaoleva järjestelmä kuvataan tarkemmin omassa luvussaan myöhemmin.

---

<sup>19</sup> Järvenoja 1991, s. 156. Luvut koskevat verovuotta 1991.

<sup>20</sup> Sundholm 1992, s. 371



### 3 Koron määritelmästä

Koron käsite ja merkitys on pääosin selkeä, sillä se on lainapääoman käytöstä maksettavaa korvausta.<sup>21</sup> Kaikissa tilanteissa ei ole kuitenkaan ongelmattonta tunnistaa korkoa muusta suorituksesta. Vähennyskelpoisuuden kannalta se on kuitenkin ratkaisevassa merkityksessä verotuksessa.

#### 3.1 Korosta taloustieteissä

##### 3.1.1 Korosta kansantaloustieteessä

Velan koron olemassaolo ja oikeutus kiellettiin melko pitkään yli keskiajan filosofisista ja uskonnollisista syistä. Kaupankäynnin ja yritystoiminnan muuttumisen myötä rahan merkityskin muuttui ja koron ottaminen alkoi tulla hyväksytyksi. Korko käsitettiin aluksi tavallaan vahingonkorvaukseksi, sillä rahan antajalle tuli korvata hänen saamatta jääneet voittonsa. Liberalismin ja Adam Smithin ajatusten saadessa jalansijaa talouselämässä oli jo selvää, että koron ottaminen oli oikeutettua.

Talletusten ja velkojen korkojen määräytymisestä on esitetty erilaisia teorioita eri aikoina. Klassisen teorian mukaan korko eli rahan käytöstä maksettava korvaus määräytyy suoraan pääoman kysynnän ja tarjonnan (säästämisen) perusteella. Tämän teorian mukaan pitkän aikavälin korkotaso seurasi tuotantotoiminnassa olevalle pääomalle muodostuvaa keskimääräistä korkoa. Klassisesta teoriasta siirryttiin neoklassisen teorian kautta teorioihin, missä rahamarkkinoiden toiminta ja monetaariset tekijät otetaan enemmän huomioon. Tunnetuimmat uudemman teorian kehittävät ovat Karl Marx ja J.M. Keynes, joiden työn tuloksena rahan hinta eli korko käsitettiin riippuvan monetaarisista tekijöistä kuten pankkien toiminnasta ja eri ryhmien odotuksista talouden tulevasta tilanteesta. Oikean korkotason ymmärrettiin perustuvan paljolti uskomuksiin ja markkinakorko muodostuu tasolle, jossa rahan kysyntä ja tarjonta kohtaavat.

Reaalimaailmassa on tapahtunut muutoksia rahoitus- ja pankkijärjestelmissä, joiden seurauksena niistä on tullut entistä monimutkaisempia ja nopeampia. Koron ennustamisen kannalta ei kansantaloustieteessä ole kuitenkaan tapahtunut suuria periaatteelli-

---

<sup>21</sup> Mannio 1997, s. 1



sia muutoksia. Mallit ovat toki kehittyneet, jonka seurauksena kyky ennakoida tulevia korkoja ja vaikuttaa korkotasoon on parantunut. Korkotason ajatellaan edelleen määräytyvän kysynnän ja tarjonnan mukaisesti. Sekä kysyntään että tarjontaa toisaalta vaikuttaa korkotaso ja toisaalta tulevaisuuden odotukset. Samaan aikaan julkiselle vallalle on muodostunut tehokkaita säätelykeinoja, jotka vaikuttavat myös korkotasoon, kuten rahan määrän säätely.

Korkojen liikkeet vaikuttavat siis lainanottajien lainanottohalukkuuteen ja siten lainojen määrään. Lainojen määrä yhdistettynä korkotasoon vaikuttaa myös verotuksessa tehtävien korkovähennysten määrään.

### **3.1.2 Korosta liiketaloustieteessä**

Liiketaloustieteessä korot liittyvät ennen kaikkea investointeihin ja niiden rahoitukseen. Markkinakorot määräävät oman pääoman sijoittajan tuottovaatimuksen. Vastavasti velkarahalle maksettava korko vaikuttaa siihen, kuinka paljon aiottuja investointeja toteutetaan. Nämä samat tekijät pätevät yritysten lisäksi luonnollisten henkilöiden tehdessä omia investointipäätöksiään oman asunnon taikka sijoitusten suhteen. Usein myös henkilöiden investointeihin liittyy velkarahan käyttämistä ja siten koron maksamista. Rahoituskustannuksen yksi komponentti on myös korkokulun käsittely verotuksessa: onko se vähennyskelpoista ja missä suhteessa.

Toinen liiketaloudellinen näkökanta korkoihin liittyy korkomuutoksilta suojautumiseen. Markkinakorkojen muuttuminen muodostaa velkasuhteen osapuolille riskin, jolta voi suojautua. Suomessakin pankit myyvät myös kuluttaja-asiakkaille erilaisia suojautumisinstrumentteja lisämaksusta. Nämä suojautumiskorvaukset eivät ole korkoa, joka juoksee ajan funktiona, vaan korvausta riskistä. Niinpä verokohtelukin poikkeaa korkojen käsittelystä verotuksessa.

### 3.1.3 Koron luonne: menoa vai voitonjakoa

Kirjanpidossa korkoa on pitkään pidetty voitonjakoeränä ja Kirjanpitolautakunta on pitänyt tulkinnasta tiukasti kiinni.<sup>22</sup> Koska korko on voitonjakoerä varsinaisen voitonjaon ja verojen lisäksi, se ei voi olla silloin kirjanpidossa menoa. Tämä tulkinta on erilainen kuin monissa muissa maissa ja mahdollisesti Suomessakin ollaan muuttamassa tulkintaa, sillä kirjanpitolain uudistukset ovat pieneltä osin menneet tähän suuntaan.

Verotuksessa koron luonteella on huomattava merkitys sen vähennyskelpoisuuden arvioinnin kannalta. Mikäli koron katsotaan olevan samanlaista menoa kuin muut tulonhankkimismenot, sitä koskisivat luonnollisia vähennyksiä koskevat säädökset. Tällöin veronalaiseen tuloon liittyvät korkomenot olisivat automaattisesti vähennyskelpoisia. Suomessa koron luonteesta on oikeuskirjallisuudessa esitelty erilaisia näkemyksiä eri aikoina. Periaatteessa korkoa ei ole verotuksessa pidetty luonnollisena vähennyksenä, vaikkakin se tunnustetaan tulon hankkimisesta aiheutuvaksi menoksi.<sup>23</sup> Tämän vuoksi korkokuluista on omat säädöksensä verolaeissa.

## 3.2 Koron vähennysoikeuden perusedellytykset

Vero-oikeudessa käytetään pitkälti samoja käsitteitä kuin siviilioikeudessa, mutta aina niiden sisältö ei ole sama. Siviilioikeuden käsitteet ovat pääosin verotuksen käsitteiden pohjalla, mutta vero-oikeudessa korkokäsite on monissa tilanteissa suppeampi. Keskityn seuraavassa henkilöverotuksen kannalta oleellisimpiin perusedellytyksiin koron vähennysoikeudessa.

### 3.2.1 Velkasuhde

Velvoiteoikeudellinen suhde, joka on koronmaksun perusteena, voi syntyä monella perusteella. Yleisin näistä on rahalaina, jolloin annetaan pääomaa lainaksi. Tällöin sovitetaan yleensä myös muista ehdoista, kuten takaisinmaksuaikataulusta ja koron perusteesta. Velkasuhde voi kuitenkin syntyä monella muullakin tavalla, esimerkiksi kauppahinnan jäädessä velaksi tai vahingonkorvauksen seurauksena.

---

<sup>22</sup> Mannio 1997, s. 28

<sup>23</sup> Mannio 1997, s. 31

Koronmaksun perusteena oleva velkasuhde ei välttämättä oikeuta korkojen vähentämiseen, mutta se on oikein asettaa se edellytykseksi sille että korot voi vähentää verotuksessa.<sup>24</sup> Tarkasteltaessa velkasuhdetta se voidaan purkaa osiin ja tarkastella niitä erikseen, jotta saadaan selville onko kyse velkasuhteesta. Osatekijöihin purkaminen saattaa johtaa siihen, että todetaan velkasuhteen puuttuminen ja tällöin suoritus tulkitaan muuksi kuin koroksi, esimerkiksi osaksi kauppahintaa, osingoksi, luovutusvoitoksi tai vaikkapa yhtiövastikkeeksi

Pääsääntöisesti henkilöverotuksessa vähennettäviä korkomenoja ajateltaessa velkasuhteen olemassaolo ei näytä olleen suuri ongelma oikeustapausten valossa. Pääosin vähennettävät korot ovat rahoituslaitosten myöntämiä luottoja. Asunto-osakeyhtiöiden perimät pääomavastikkeet ovat vakiintuneet selkeästi yhtiövastikesuhteiksi, joissa ei vähennettävää korkomenoa synny velkasuhteen puuttumisen vuoksi. Muutamissa tapauksissa on ollut kyse rajanvedosta velkasuhteen ja yhtiövastikkeen välillä (KHO 1961 II 201, KHO 1974 II 551).

### 3.2.2 Nimiperiaate

Koron vähennysoikeuden perusedellytyksin kuuluu, että vähennysoikeus on vain velkasuhteen päävelallisella. Ratkaisevaksi on noussut se, onko koron suorittanut henkilö ollut velkasuhteessa velkojaan. Nimiperiaate tarkoittaa, että se jonka nimissä velka on, saa vähentää velasta johtuvat korot, jos hän on ne itse maksanut. Pääsääntöisesti verovelvollinen voi siis vähentää vain itse maksamansa omien velkojensa korot.<sup>25</sup>

Ongelmia on syntynyt verokäytännössä, jos koron on maksanut joku muu kuin velkasuhteen velallinen. Muodollisesta vaatimuksesta on pidetty oikeuskäytännössä varsin tiukasti kiinni. Tämä johtuu lain sanamuodosta jossa selkeästi tuodaan esille nimiperiaate: ”Verovelvollisella on oikeus vähentää pääomatuloistaan velkojensa korot ...” (TVL 58.1 §). Täten isä, joka maksaa alaikäisen lapsensa lainan korot ei voi niitä vähentää verotuksessaan. Samoin takaaja, joka takaussopimuksen nojalla on joutunut suorittamaan korot, ei voi tehdä verotuksessa vähennystä ilman erillistä lain antamaa

<sup>24</sup> Mannio 1997, s. 80

<sup>25</sup> Niskakangas, jatkuvatyöntekijä, /Korkomenojen vähennysoikeus / Nimiperiaate



oikeutusta. Tällainen erityissäännös, jota selostan tarkemmin myöhemmin, lisättiin tuloverolakiin vuonna 1998.<sup>26</sup> Tiukasta linjasta nimiperiaatteen soveltamisesta käy tapaus KHO 1990 B 549, jossa avoimen yhtiön osakas ei saanut vähentää tulostaan korkoja, jotka hän oli maksanut yhtiön nimissä olleesta lainasta. Velka oli muodollisesti yhtiön nimissä vaikka se ei ollut yhtiön kirjanpidossa ja se oli osittain käytetty yhtiöosuuden ostoon.

Yhteisvelallisuus ei estänyt korkovähennystä tapauksessa KHO 2008/352, jossa isä oli poikansa asunovelassa yhteisvelallisenä. Kun järjestely oli tehty pankin vaatimukselta, poika oli joka tapauksessa koko määrästä vastuussa ja koko lainamäärä oli tullut pojan käyttöön, katsottiin yhteisvelallisuuden estämättä lainan korkojen olevan kokonaan pojan. Nimiperiaatteen mukaisesti verotuksessa oli pojalle myönnetty vain puolesta lainan korkoja. Kyseessä on nimiperiaatteen rajatapaus, jossa päädyttiin antamaan mielestäni aivan oikein tosiseikoille merkitystä, eikä pitäydytty pelkässä velkakirjassa olevissa nimissä ja jaettu korkoja puoliksi. Asiaan vaikutti myös velallisten suhteellisen osuuden määräytyminen heidän keskinäisen sopimuksensa perusteella. Tosiasiasahan isä oli velassa eräänlaisena takaajana.

Kuolinpesä on erillinen verovelvollinen jolle vainajan velat siirtyvät. Pääsääntöisesti kuolinpesä maksaa korot ja saa vähentää korot, kunnes perinnönjaossa osakkaat ottavat vastatakseen niistä. Velkojen vähennysoikeus siis katkeaa perinnönjaossa siten, että jakamisen jälkeiset korot ovat osakkaan vähennettävissä ja sitä aikaisemmat kuolinpesän vähennettävissä. Esimerkiksi tapauksissa KHO 1969 II 524 ja KHO 1985/206 osakas ei saanut vähentää korkoja vainajan velasta. Poikkeuksena pääsääntöön on tapaus KHO 1984 II 596, jossa kuolinpesän huoneistossa asuvalle leskelle annettiin oikeus vähentää asunnon hankintaan otetun lainan korot, vaikka velka oli kuolinpesän (edenneen puolison nimissä). Asiaan saattoi vaikuttaa, että leskellä oli testamentin nojalla hallintaoikeus asuntoon, jota hän myös yksin käytti vakituisena asuntonaan ja siten AsuntoveroL 8§ mukaan hänelle oli määrätty siitä verotettavaa asuntotuloa.

Avio- ja avopuolisoiden kohdalla nimiperiaatteesta on tehty muutamia poikkeuksia. Puolisoiden yhteisvastuullisesta velasta, josta toinen puoliso on maksanut koron, mak-

<sup>26</sup> TVL 58 a § lisättiin säädöksellä 1170/30.12.1998 ja sovellettiin ensimmäisen kerran verovuonna 1999



saneella puolisollla on ollut oikeus vähentää verotuksessaan myös toiselle puolisolle nimiperiaatteen mukaisesti kuuluva osuus. Epäselvissä ja ristiriitaisissa tapauksissa korot jaetaan puoliksi puolisoitten kesken.<sup>27</sup> Mielestäni melko yllättäen myös avopuolisot, joihin ei sovellettu puolisoita koskevia säännöksiä, on korkovähennystä koskevassa oikeuskäytännössä sovellettu puolisoita koskevia periaatteita. Yhteisvastuullisen lainan korot on siten saanut vähentää kokonaan ne maksanut avopuoliso (KHO 1992/85). Ristiriitatapauksessa on muun selvityksen puuttuessa kummaltakin vähennetty puolet koroista (KHO 1990/3153).

### 3.2.3 Takaisinmaksuvelvollisuus ja oikeudellinen velvoite

Velkasuhteen oleellinen osa on normaalisti velan takaisinmaksu lyhennysten muodossa. Mikäli aito takaisinmaksuvelvollisuus puuttuu, ei koron nimellä maksettava suoritus ole ehkä korkoa vaan esimerkiksi osinkoa. Takaisinmaksuvelvollisuus erottaa velkasuhteen riskipääomasijoituksista kuten osakepääomaksi sijoittamisesta. Henkilöverotuksessa rajanveto riskisijoituksen ja velan välillä ei ole ongelma, sillä koron maksajana verovelvollinen on ottanut velkaa eikä saanut riskisijoituksia.

Sen sijaan velan takaisinmaksun kysymys saattaa tulla esiin erilaisissa keinotekoisissa järjestelyissä. Osakeyhtiön lainatessa pääosakkaalleen varojaan ns. osakaslainana ne käsiteltiin aiemmin joko todellisina velkoina tai peiteltynä osingonjakona. Tällöin eräänä velan tärkeänä tunnusmerkkinä pidettiin aitoa takaisinmaksutarkoitusta. 3.4.1998 tai sen jälkeen nostettuja tällaisia osakaslainoja on käsitelty verotuksessa pääsääntöisesti osakkaan pääomatulona, jolloin velkasuhdetta ei verotuksessa tarvitse tältä osin tutkia.<sup>28</sup>

### 3.2.4 Menon reaalisuuden vaatimus

Vähennettävän koron tulee olla reaalinen meno verovelvolliselle. Tämä tarkoittaa, että vain ulkopuoliselle rahana tai rahanarvoisena etuna maksettu tai maksettava meno on vähennyskelpoinen, ellei joltakin osin ole toisin säädetty.<sup>29</sup> Korko voidaan maksaa paitsi käteisenä tai tilisiirtona, myös tietyissä tapauksissa lisäämällä velkaan tai kuit-

<sup>27</sup> Niskakangas, jatkuvatyöväiteinen, /Korkomenojen vähennysoikeus / Nimiperiaate / Pääsääntö

<sup>28</sup> Koponen 2004, s. 106

<sup>29</sup> Aalto 1988, s. 138

taamalla vastasaamisesta. Luottotilin koron veloitus luottotililtä on hyväksytty tapauksessa KHO 1973 II 571 ja 1991/4577. Oleellista on, että korot on laskettu ja tilityksen jälkeen lisätty pääomaan. Sen sijaan velallisen antama velkakirja velkojalle koronmaksuna ei vielä riitä kassaperiaatteen mukaan koron todelliseksi maksamiseksi.<sup>30</sup>

### **3.2.5 Suoritus velkojalle**

Koron vähennysoikeuden edellytykseksi asetetaan pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa myös vaatimus velkojalle tapahtuvasta suorituksesta. Mikäli maksunsaaja olisi muu kuin velkoja, suoritusta ei voi käsitellä korkona ja vähentää verotuksessa korkoa koskevien säännösten mukaisesti. Mielestäni tämä vaatimus tulee huomioitua jo edellä mainitun velkasuhteen vaatimuksesta sekä koron tunnusmerkistön kautta.

### **3.2.6 Koron tunnusmerkit ja käsite**

#### **3.2.6.1 Pääsääntö**

Koron käsitettä ei määritellä KorkoL:ssa eikä yleisesti muuallakaan lainsäädännössä. Oikeussäännösten sisällöstä voi päätellä, että tavallisesti korolla tarkoitetaan hyvitystä toiselle kuuluvan pääoman käyttämisestä. Korolle on tyypillistä, että sen suuruus lasketaan tietyn prosentin ja kuluneen ajan perusteella pääomalle. Korko voi olla kiinteä tai vaihtuva, jolloin se yleensä on sidottu johonkin vaihtelevaan viitekorkoon.

#### **3.2.6.2 Muun nimisiä suorituksia: korkoa vai ei**

Koroksi on oikeuskäytännössä katsottu myös eräitä muilla nimikkeillä maksettuja suorituksia, joiden suuruus on määräytynyt koron tavoin. Luotollisen shekkitalin provisio (KHO 1970/59), kauppaliikkeen luottotilin tilinhoitomaksu (KHO 1973/743) ja vekselilimiittiprovio (KHO 1976/4459) on hyväksytty vähennyskelpoisiksi koroiksi, koska ne määräytyivät korkoprosenteina pääomasta tietyllä ajalla. Takausprovisio ei sen sijaan ole korkoa, koska se ei täytä perusedellytystä. Takausprovisio maksetaan pää-

---

<sup>30</sup> Aalto 1988, s. 139



velkasuhteen kannalta katsoen kolmannelle osapuolelle, joten se ei voi olla korkoa vaikka määräytyykin koron tyyppisesti.<sup>31</sup>

Sen sijaan lainanoton sivukulut, kuten toimitusmaksu ja luotonvarausprovisio, vaikka maksetaankin lainanantajalle, eivät täytä koron tunnusmerkistöä. Asunto- ja opintolainojen osalta nämä eivät ole vähennyskelpoisia. Sen sijaan ansiotulon hankintaan liittyvinä kuluina ne tulevat vähennyskelpoisiksi tulonhankkimismenoina joko verovelvollisen ansiotuloista (KVL 1994/216) tai pääomatuloista (KHO 1993/605).

Osamaksukaupassa korko sisältyy yhtenä osana osamaksuuriin. Verotuksessa sitä on pidetty korkona vain, jos se korkoerien määräytymisessä on noudatettu koron määritelmää eli se on määritelty ajan, korkoprosentin ja jäljellä olevan pääoman funktiona. Lisäksi en edellytetty että koronmaksusta on sovittu ja korko on erotettavissa kauppahinnan osista. (KHO 1978/1974 ja KHO 1984/2544). Osamaksukaupalla rahoitetut kohteet ovat yleensä kulutushyödykkeitä, joten näiden lainojen korot eivät ole vähennyskelpoisia elleivät hyödykkeet liity ansiotoimintaan.

Indeksi- ja kurssitappiot eivät ole korkoa, sillä vaikkakin niiden suuruus muuttuu ajan myötä, ne eivät kumuloidu ajan, korkoprosentin ja pääoman funktiona. Indeksitappiot eivät ole vähennyskelpoisia TVL:n mukaisessa verotuksessa vähentämiseen oikeuttavan säädöksen puuttuessa. Indeksitappioiden merkitys on kylläkin ollut henkilöverotuksessa marginaalinen indeksiehdon kieltävän lainsäädännön vuoksi. Mikäli kurssitappiot liittyvät tulonhankkimisvelkaan, ne ovat vähennyskelpoisia erityissäädöksen nojalla (TVL 54b §), muutoin eivät. Kurssitappioidenkin merkitys on vähentynyt eu-roon siirtymisen jälkeen. Asunto- ja opintolainojen indeksi- ja kurssitappiot eivät siten ole vähennyskelpoisia.

Korkoerokorvaus ennen laina-ajan päättymistä maksettavasta lainasta ei ole vähennyskelpoinen korkona verotuksessa, koska se ei sovi koron määritelmään. Tapauksessa KHO 2007/3124 verovelvollinen maksoi pankille hyvitystä korkoerokorvauksen nimellä siitä, että pankilta jäi etuajassa suoritetun asuntolainan poismaksamisen johdosta lainaehto- jen mukaisia korkotuottoja saamatta. Tämä suoritus ei ollut vähennyskel- poi-

---

<sup>31</sup> Mannio 1997, s. 96

nen korkona eikä muullakaan tavalla vähennyskelpoisuussäädöksen puuttuessa. Samoin korkokattosopimuksesta (cap-sopimus) pankille maksettava kertakorvausta ei pidetty vähennyskelpoisena korkona tapauksessa KHO 2007/2423.

### **3.2.6.3 Vaihtoehtona asuntoindeksilaina**

Mielenkiintoinen vaihtoehto syntyisi indeksisidonnaisesta asuntolainasta, mikäli nykyinen lainsäädäntö mahdollistaisi verovähennyksen indeksitappioista. Samalla se tuo esille kiinnostavia puolia korkovähennyksestä. Asuntolaina voisi nimittäin olla koroton, mutta sidottu asuntojen hintakehitykseen jonkinlaisen bonuksen muodossa, mikäli asuntojen hintakehitys ylittää tietyn rajan. Lainat voisi paketoida sijoittajille myytäviin joukkovelkakirjoihin, jolloin sijoittajat pääsisivät helpommin kiinni asuntomarkkinoiden hintamuutoksiin ilman vuokraamisen vaivoja. Vastaavalla tavalla indeksisidottuna myydään vaikkapa tiettyjen suuryritysten osakkeiden kurssikehitykseen sidottuja joukkovelkakirjoja tälläkin hetkellä tavallisille kotitalouksille.

Tässä mallissa asuntovelan ottajille ei tulisi lainkaan kustannuksia asuntojen hintakehityksen pysähtyessä, mutta sen sijaan korkeat maksut asuntojen hintojen noustessa reippaasti. Näin velallinen saisi tasattua omaa riskiään asuntojen osalta. Veronsaajalle malli tasaisi verotuottoja, sillä korkovähennykset olisivat olemattomat matalasuhdanteessa, jolloin veroa maksettaisiin suuremmasta osasta tuloja. Vastaavasti korkeasuhdanteessa verotulojen muutenkin kasvaessa korkovähennysten kasvava määrä leikkaisi osan verotettavista tuloista.

## **4 Korkokulujen vähentäminen**

### **4.1 Nykyisen vähennysjärjestelmän taustaa**

Hyväksytyt muut kuin elinkeinotoiminnan ja maatalouden korot vähennetään lain mukaan pääomatuloista. Kun pääomatuloihin kohdistetaan suhteellinen vero, tulee pääomatuloihin kohdistuvat vähennyksetkin, sekä luonnolliset vähennykset että pääomali korkomenot, vähentää vastaavalla tavalla suhteellisesti pääomatuloista. Mikäli korot saisi vähentää progressiivisesti verotetuista ansiotuloista, tarjoaisi järjestelmä mah-



dollisuuden keinotteluun eli ns. veroarbitraasiin.<sup>32</sup> Verosanktio taas syntyy, mikäli kaikkia veronalaisen tulon hankkimiseksi maksettuja menoja, mukaan lukien korot, ei saa vähentää.

Uuden eriytetyn pääomatulojärjestelmän perusideoita oli, että korot olisivat periaatteessa rajoituksetta vähennyskelpoisia pääomatuloista. Tällöin eri tarkoituksiin otettuja velkoja ei eroteltaisi toisistaan ja rajanveto-ongelmat poistuisivat tässä suhteessa.<sup>33</sup> Rahoitusmarkkinoiden vapautuessa velkojen käyttötarkoituksen selvittäminen oli käynyt joka tapauksessa entistä vaikeammaksi. Uusi korkojen vähennysjärjestelmä olisi selkeä ja helppo sekä verottajan että verovelvollisen kannalta. Aikaisemman järjestelmän epäkohtana pidettiin muun muassa sitä, että niin sanotun muun ansiotoiminnan korkojen lähes rajoittamaton vähennysoikeus perustui oikeuskäytännössä muotoutuneisiin pitkälti keinotekoisiiin rajauksiin. Sijoitustoiminnan korkojen verokohtelu oli epätasapuolista sekä sijoituskohteiden valinnan että sijoitustoiminnan laajuuden näkökulmasta<sup>34</sup>. Uudistuksessa eri sijoitus- ja säästämismuotoihin kohdistuvat korot oli tarkoitus saattaa samaan asemaan. TVL:a valmistellessa ja vielä hallituksen esityksessä uudeksi tuloverolainaksi esitettiin, että korkomenot olisivat täysimääräisesti vähennettävissä pääomatuloista ilman laadullisia rajoituksia taikka rahamääräisiä tai prosentuaalisia omavastuuosuuksia.

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnassa<sup>35</sup> hallituksen esityksen esitys korkovähennyksistä ja alijäämähyvityksestä kohtasi huomattavaa vastarintaa. Valiokunta halusi muuttaa korkovähennyksiä siten, että ne suosisivat asunovelallisia. Tällöin hallituksen esityksen periaatteesta, ettei velan käyttötarkoitusta tarvitse selvittää, jouduttiin luopumaan. Kun asunovelan korot oli päätetty asettaa erilaiseen asemaan, oli helppo Anderssonin<sup>36</sup> mukaan antaa muitakin eri korkotyyppisiä erottelevia säännöksiä. Hallituksen esitys hylättiin korkosäännösten osalta ja ne muotoiltiin eduskunnassa pääosin uudelleen. Nykyisin vähennyskelpoiset korot on määritelty TVL:n 58 §:ssä ja 58a §:ssä.

---

<sup>32</sup> Myrsky 1997, s. 159

<sup>33</sup> Andersson 1993, s. 65

<sup>34</sup> HE 200/1992, kohta 4.5 Korkojen vähentäminen ja pääomatulolajin alijäämä

<sup>35</sup> VvVM 74/1992, 4. valiokunnan kannanotot 58 §:n kohdalla

<sup>36</sup> Andersson – Linnakangas 2006, s. 191

TVL 58 §:n 1. momentin mukaan verovelvollisella on oikeus vähentää pääomatuloistaan velkojensa korot, jos velka

- 1) kohdistuu verovelvollisen tai hänen perheensä vakituisen asunnon hankkimiseen tai peruskorjaukseen (asuntovelka)
- 2) on valtion tai Ahvenanmaan maakuntahallituksen taikka toisen Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion opintotukijärjestelmän kuuluva julkisyhteisön takaama tai myöntämä opintovelka (opintovelka)
- 3) kohdistuu veronalaisen tulon hankkimiseen (tulonhankkimisvelka)

Lisäksi TVL 58a §:n mukaan takaajalla tai muulla vakuuden asettajalla on oikeus vähentää sitoumuksensa perusteella suorittamansa korot tietyillä edellytyksillä. Muut korot kuin edellä mainitut ovat vähennyskelvottomia.

Käyn seuraavissa luvuissa läpi tarkemmin korkovähennyssäädösten sisältöä ja rajoituksia.

## **4.2 Koron vähentämisaikakohta**

Tuloverolain yleissäännöksen mukaisesti myös korkojen jaksotus perustuu pääsääntöisesti kassaperiaatteeseen (TVL 113 §). Näin ollen korkokulut vähennetään sinä verovuonna, jona ne on maksettu. Pitkäksi ajaksi etukäteen maksetun koron vähennyskelpoisuutta on rajoitettu tuloverolain 58.2§:ssä keinottelun estämiseksi. Korko on vähennyskelpoinen vain siltä osin kuin se kohdistuu verovuoteen ja sitä seuraavaan vuoteen. Huomattava on, että säännös rajoittaa vähennyskelpoisuutta eikä ole jaksotussäännös, joten vähennyskelvotonta osaa ei ole mahdollisuus vähentää myöhemminkään.

## **4.3 Velan kohdistuminen ja käyttötarkoituksen muuttuminen**

### **4.3.1 Velan kohdistumisen merkitys vähennyskelpoisuuteen**

Verovelvollisen tulee itse selvittää verottajalle mihin tarkoitukseen mikäkin laina on käytetty. Velan kohdistumisella on suuri merkitys, koska tuloverolain mukaan korkoja käsitellään eri tavalla riippuen lainan käyttökohteesta: osa on vähennyskelpoisia ja osa ei. Tästä huolimatta todellista käyttötarkoitusta on vaikea valvoa, koska rahaa ei voi

korvamerkitä.<sup>37</sup> Verovelvollisen hankkiessa samoihin aikoihin lainan noston kanssa sekä vähennykseen oikeuttavia sijoitushyödykkeitä, esimerkiksi vuokrattavan yksión, että kulutushyödykkeitä, kuten purjeveneen, ei ole verotuksessa mahdollista seurata kumpaan tarkoitukseen laina on käytetty.

Riittävänä näyttönä pidetään yleensä verovelvollisen itsensä antamaa selvitystä. Suurimmille lainanantajille, kuten luotto- ja rahoituslaitoksille, valtiolle, kunnille, vakuutus- ja eläkelaitoksille, huoltokonttoreille ja työnantajille on asetettu velvollisuus verotusmenettelylain 16§ mukaan toimittaa verohallinnolle verotusta varten tarpeelliset tiedot verovelvolliselle annetusta lainasta, sen käyttötarkoituksesta, pääomasta sekä lainasta maksetusta korosta. Lainanantajilla on kuitenkin vain rajattu mahdollisuus kontrolloida lainan todellista käyttötarkoitusta eikä lainanantaja ole vastuussa tiedon oikeellisuudesta.

Lainan vakuus ei ratkaise velan käyttökohdetta vaan sen todellinen käyttö. Esimerkiksi kulutusluottoa, jossa on vakuutena verovelvollisen asunto, ei pidetä asuntolainana vaan vähennyskeltottomana kulutusluottona.

Samalla lainalla voi olla useita käyttötarkoituksia, mutta maksetut korot kohdistuvat luonnollisesti koko velkaan. Korkojen vähentäminen määräytyy tällöin käyttötarkoitusten mukaisessa suhteessa. Esim. asunnon peruskorjauksen yhteydessä otettu laina voi olla osaksi asuntolainaa ja kohdistua omaan asuntoon sekä osaksi kulutusluottoa kohdistuen kalusteiden hankintaan asuntoon tai aikaisempien korttiluottojen takaisinmaksuun.

Verovelvollinen voi myös ”hidastella” vähennyskelpoisen lainan (asuntolaina) maksussa pitämällä välivuosia ja käyttää näin syntyneen maksuvaran kulutushankintoihin ja näin pitää kaikki korot vähennyskelpoisina. Mikäli hän olisi lyhentänyt asuntolainaa normaalisti ja ottanut kulutusluottoa kulutushankintoihin, eivät nämä kulutusluoton korot olisi olleet vähennyskelpoisia. Asuntolainojen laina-aikojen pidentyessä on entistä vaikeampi valvoa lainan kohdistumista.

---

<sup>37</sup> Aalto 1989, s.67



Rahoitusmarkkinoiden monipuolistuessa ja kilpailun vapautuessa on tavallista, että velkoja yhdistetään, jaetaan tai korvataan uudella eri pankista. Uuden velan katsotaan näissä tilanteissa kohdistuvan samaan käyttötarkoitukseen kuin vanha velka kohdistui. Mikäli velalla tai yhdistettävillä veloilla oli eri käyttötarkoituksia, katsotaan uuden velan kohdistuvan samassa suhteessa eri käyttötarkoituksiin kuin vanhat velat kohdistuivat. Vastaavasti korkojen vähennysoikeus määräytyy käyttötarkoitusten suhteessa.

#### **4.3.2 Käyttötarkoituksen muutos**

Mikäli velan käyttötarkoitus muuttuu, on verottajalle esitettävä selvitys uudesta käyttökohteesta. Käyttökohde voi muuttua useammalla tavalla. Ensinnäkin velalla hankittu hyödyke voi siirtyä toiseen käyttötarkoitukseen, jonka vähennyskelpoisuus on erilainen. Esimerkiksi jos omaan käyttöön velkapääomalla hankittua kesämökkiä ryhdytään vuokraamaan pysyvästi, muuttuu vähennyskelvoton kulutusluotto tulonhankkimisvelaksi, joka on vähennyskelpoinen verotuksessa.

Toiseksi velalla hankittu esine saatetaan myydä, mutta myyntihintaa ei käytetä velan poismaksuun tai siitä maksetaan vain osa pois ja loppuosa käytetään muuhun käyttötarkoitukseen. Tällöin velka ei enää kohdistu alkuperäiseen esineeseen, vaan uuteen käyttötarkoitukseen ja vähennyskelpoisuus määräytyy tämän uuden käyttökohteen mukaisesti. Esimerkiksi verovelvollinen myy oman asuntonsa, johon kohdistuu vielä osa alkuperäistä asuntolainaa ja siirtyy asumaan vuokra-asuntoon. Myyntihintana saaduilla varoilla hän maksaa puolet asuntolainan loppuosasta pois ja lopuilla varoilla hankkii asuntoauton ja tekee sillä kiertueen Euroopassa. Jäljelle jäänyt osa asuntolainasta kohdistuu nyt asuntoautoon ja kulutukseen, joten laina on muuttunut asuntolainasta kulutusluotoksi, jonka korot eivät ole vähennyskelpoisia.

Velan käyttötarkoitus ei muutu sen seurauksena, että velan kohteena oleva esine menetetään lopullisesti. Esimerkiksi liikkeenharjoittamisesta syntyneet velat, jotka jäivät konkurssin jälkeen jäljelle, katsottiin päätöksessä KHO 1979/127 liittyvän ansiotoimintaan ja siten niiden korot vähennyskelpoisiksi. Päätöksen perusteluissa mainitaan, että velkapääoma on lopullisesti menetetty eikä sen voitu katsoa siirtyneen verovelvollisen muun toiminnan hyväksi. Vastaavasti tapauksessa KVL 1993/92 kommandiitti-

yhtiön konkurssin jälkeen vastuunalaisen yhtiömiehen vastattavaksi jääneiden velkojen korot katsottiin hänelle vähennyskelpoisiksi tulenhankkimisvelan korkoina.

Velan käyttötarkoitus ei muutu silloinkaan, jos kohteena oleva esine menettää arvoaan niin paljon, ettei sen myyntihinta enää kata velan jäljellä olevaa määrää. Asuntolainaksi on katsottu edelleen asunnon tappiolla myynnin seurauksena jäljelle jäänyt asuntoon kohdistunut velka edellyttäen, että koko myyntihinta on käytetty velan lyhentämiseen. Mikäli osa myyntihinnasta käytetään muuhun tarkoitukseen, katsotaan siltä osin käyttötarkoitus muuttuneeksi. Tapauksessa KVL 1993/310 hyväksyttiin myös uusi velka asuntovelaksi, kun sillä oli maksettu asuntojen hankintaan otettujen velkojen lyhennyksiä asuntojen myynnin jälkeen, vaikka verovelvollisella ei ollut enää omistusasuntoa. Perustelujen mukaan velat katsottiin edelleen asuntoveloina, koska käyttötarkoitus ei ollut muuttunut alkuperäisestä käyttötarkoituksesta.

#### ***4.4 Elinkeinotoimintaan ja maatalatalouteen liittyvien velkojen korot***

Elinkeinotoiminnan ja maatalouden tulolähteeseen liittyvät korot ovat kokonaisuudessaan vähennyskelpoisia oman tulolähteensä tulosta EVL:n ja MVL:n mukaisesti. Näiden tulonlähteiden osalta siis korkokulujen vähennysmenettely on täysin erilainen kuin muun toiminnan tulonlähteen, jossa noudatetaan TVL:n määräyksiä. Koska korot vähennetään näissä tulonlähteissä tuloista ennen sen jakamista pääoma- ja ansiotuloon, tulee korot vähennetyksi osaksi molemmista tulolajeista. Siten korkojen verovaikutus voi määräytyä osittain tai kokonaan progressiivisen veroasteikon mukaisesti.

Tulolähdejako koskee kaikkia verovelvollisia, joten myös esimerkiksi osakeyhtiöllä voi olla elinkeinotoiminnan tulonlähteen lisäksi muun toiminnan tuloa ja siihen kohdistuvia kuluja. Tämä muu toiminta voi kattaa yhtiön kaiken toiminnan, kuten aikaisemmin on pidetty ns. holding-yhtiöiden osalta tai vain tietyn osan muuten EVL:n mukaan verotettavalta osakeyhtiöltä (esimerkiksi osakaslainat). Muun toiminnan korkoihin on mahdollisuus soveltaa tulonhankkimisvelkaa koskevia säädöksiä, mikäli tunnusmerkit täyttyvät.



Olennainen kysymys on aina ollut milloin velka liittyy elinkeinotoimintaan. Siitä onkin tästä syystä kehittynyt varsin runsas oikeuskäytäntö.<sup>38</sup> Vuokraustoimintakin katsottiin elinkeinotoiminnaksi EVL:n säätämisen aikoihin.<sup>39</sup> Oppiriidan vuokraustoiminnan tulolähteestä voitti kuitenkin kanta, jonka mukaan laajakaan vuokraustoiminta ei ole elinkeinotoimintaa.

Maatalouden tulosta erotetaan maa-aineksista saadut tulot, jotka ovat pääomatuloja. Vastaavasti maa-aineksista saatuun tuloon kohdistuvat tulonhankkimismenot ja korot vähennetään pääomatuloista. Nämä korot ovat tulonhankkimisvelan korkoja, joihin palaan myöhemmin. Metsätalous ei ole osa maatalouden tulolähdettä, vaan se verotetaan siitä erillään osana muun toiminnan tulonlähdettä. Metsätalouteen kohdistuvat korot ovat tulonhankkimisvelan korkoja.

Aikaisempien koron vähennyssäädösten mukaan tulolähteen merkitys oli mahdollisesti vielä nykyistä suurempi, sillä korko saattoi olla vain osittain tai ei lainkaan vähennyskelpoinen. Nykyisin elinkeinotoimintaan liittymätön korko saattaa useammin tulla vähennetyksi tulonhankkimisvelkana. Vähennysoikeus ei kuitenkaan ole siinä sama, koska elinkenotulosta vähennettävässä korossa voi olla progressioon liittyviä etuja.

## **4.5 Asuntovelan korot**

Asuntovelkaa on velka, joka kohdistuu verovelvollisen tai hänen perheensä vakituiseen asunnon hankkimiseen tai peruskorjaamiseen. Asuntovelan käsite on tuttu jo vuosikymmenten takaa.<sup>40</sup> Näiden velkojen korot ovat olleet suosituimmuusasemassa niin kauan, kuin korkojen vähennysoikeutta verotuksessa on rajoitettu. Lainan käyttämistä oman asunnon hankkimiseen on aika pitkälle voitu kontrolloida, sillä veroilmoitukselta on käynyt ilmi millaisen oman asunnon verovelvollinen kulloinkin omistaa. Myös isännöitsijöiden tekemät ilmoitukset verohallinnolle asunto-osakeyhtiöiden huoneistoista ja niiden omistajista helpottavat omistuksen seuraamista.<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> Järvenoja 1992, s. 217

<sup>39</sup> Korpela 2007, s. 88

<sup>40</sup> Niskakangas 1997, s. 128

<sup>41</sup> Verohallinnon lomake 102



Vain vakituista asuntoa varten otettu laina on asuntolainaa, joten asuntovelan käsitteen tulkinnassa on keskeistä, mikä katsotaan vakituiseksi asunnoksi. Asiasta on lukuisia oikeustapauksia edeltävän tuloverolain ja sen edeltäjien ajalta. Oikeustilaan ei tullut muutosta nykyisessä tuloverolaissa, joten yleensä tilanne on yleensä selvä.<sup>42</sup> Eräitä tulkinnanvaraisuuksia asuntovelan käsitteeseen kuitenkin liittyy. Niitä on selostettu tarkemmin seuraavissa luvissa.

#### **4.5.1 Vakituinen asunto**

Oman vakituisen asunnon käsite on käytössä TVL 48 §:ssä, jossa myyntivoitto säädetään verovapaaksi tietyin edellytyksin. Korkovähennykseen liittyvä oman vakituisen asunnon käsite ja tämä käsite ovat joko samoja tai hyvin lähellä toisiaan, jolloin tulkinnassa voidaan käyttää apuna myös oman asunnon myyntivoittosäädöksiin liittyvää aineistoa. Vakituksella asunnolla tarkoitetaan asuntoa, jota verovelvollinen tai hänen perheensä käyttää pääasiallisena asuntonaan (kotina). Pääasiallinen asunto tarkoittaa ns. ykkösasuntoa erotuksena kakkosasunnosta. Tyypillinen kakkosasunto on kesäasunto tai kesämökki, kalastus- tai metsästysmaja, hiihtomaja tms. vapaa-ajan viettoon tarkoitettu asunto. Merkitystä ei ole onko se rakennettu talviasuttavaksi. Toinen perustyyppi kakkosasuntoja on opiskelija-asunto, jos verovelvollisella on toisella paikkakunnalla vakituinen asunto.<sup>43</sup>

Ykkös- ja kakkosasunnon erottaminen ei ole nytemmin aiheuttanut kovin suuria käytännön pulmia. Aikaisemmilta vuosikymmeniltä on aihepiiriä käsitteleviä Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä kertynyt sen sijaan lukuisia. Oikeustapaukset koskevat pääosin edeltävien tuloverolakien aikaa, mutta koska nykyisinkin pykälässä käytettyä termiä ”vakituinen asunto” ei ole määritelty tarkemmin, voidaan oikeudentilan olettaa pysyneen ennallaan ja siten oikeustapausten kelpaavan tulkinta-avuksi edelleen.

##### **4.5.1.1 Maapohjan suuruus**

Vakituisen asunnon myyntivoiton verovapauden (TVL 48.2 §) kohteena voi olla rakennus taikka huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet. Mikäli kyseessä

<sup>42</sup> Sainio 2005, s. 86

<sup>43</sup> Aalto 1988, s. 284

on rakennus, rinnastetaan siihen myös rakennuspaikka 10.000 m<sup>2</sup>:een saakka tai kaavoitetulla alueella kaavan mukainen tontti tai rakennuspaikka. Aallon mukaan samaa sääntöä noudatetaan erityisen säännön puuttumisesta huolimatta myös vakituisen asunnon määritelmään. Näin asuntovelkana pidetään sitä osaa velkapääomasta, joka vastaa em. säännön mukaan laskettavaa maapohjan ja rakennuksen yhteismäärää koko kiinteistöstä.

#### **4.5.1.2 Asuntoon kuluvat huonetilat**

Asuntoon kuuluvat paitsi varsinaiset asuinhuoneet myös verovelvollisen tai hänen perheensä asumiseen liittyvät rakennustilat. Näitä ovat yleensä kaikki rakennuksessa olevat tilat, mikäli ne eivät ole vuokrattuja tai elinkeinotoiminnan käytössä. Myös erilliset rakennukset kuten piharakennus tai talousrakennus, saunarakennus tai autotalli, voivat olla asumiseen liittyviä tiloja. Asunto-osakeyhtiössä asuntoon kuuluu ullakko- ja kellarikomerot, autopaikat tms., mikäli ne ovat osa osakkeiden tuomaa hallintaoikeutta. Aallon<sup>44</sup> mukaan asunnon osakkeista erikseen luovutettavissa olevat autotalliosakkeet eivät kuulu asuntoon ja samoin luovutusvoittoverotuksessa autotalliosakkeiden ei katsottu kuuluvan oman vakituisen asunnon myyntivoittohelpotuksen piiriin (KHO 1984/587).

#### **4.5.1.3 Osa tiloista muussa käytössä**

Asuntolainan korot oli KorkoRajL:a sovellettaessa jaettava eri käyttötarkoitusten mukaisesti osiin käyttäen pinta-alojen tai erikorkuisten huoneistojen osalta kuutiotilavuuksia kriteerinä. Samaa säännöstä käytetään edelleen, mikäli osa tiloista on elinkeinotoiminnan tai maatalouden käytössä tai vuokrattu perheen ulkopuolisille. Korot tulee siis jakaa käyttötarkoitusten mukaisesti osiin huolimatta siitä, että myös elinkeinotoiminnassa, maataloudessa ja tulonhankkimistoiminnassa (vuokraustoiminta) korot ovat vähennyskelpoisia. Vähennysjärjestelmä on kuitenkin erilainen eri koroille.

---

<sup>44</sup> Aalto 1988, s. 287

#### **4.5.1.4 Osaomistus tai hallintaoikeus**

Yleensä verovelvollisen tulee itse omistaa asunto, jotta asuntovelan edellytykset täytyisivät (KHO 1996/1512). Mikäli omistajia on useita, saa kukin huoneiston tai rakennuksen osaomistajista vähentää vain oman osuutensa korkomenoista omistuksen suhteessa. Vaikka verovelvollisella ei ole omistusoikeutta, voi asuntoon kohdistuva velka olla asuntovelkaa eräissä poikkeustapauksissa. Näin on katsottu oikeuskäytännössä esimerkiksi tilanteessa, jossa lahjan antaja oli pidättänyt itselleen ja puolisolleen elinikäisen henkilökohtaisen hallinta- ja asumisoikeuden pojalleen lahjoittamaansa kiinteistöön (KHO 1983/5942)

#### **4.5.2 Useampia vakituisia asuntoja samaan aikaan**

Normaalisti verovelvollisella voi olla vain yksi vakituinen asunto kerrallaan. Vakituisen asunnon tulkintaan vaikuttaa erityisesti, mitä verovelvollinen perheineen käyttää omana kotinaan. Kodin määrittelyyn vaikuttaa lasten koulujen paikat, vanhempien työpaikkojen sijainti ja perheenjäsenten oleskeluaika asunnossa. Yhden vakituisen asunnon vaatimuksesta on joitakin poikkeuksia, mikäli verovelvollisella on erityisen painavia syitä. Käyn seuraavassa läpi näitä poikkeustilanteita.

##### **4.5.2.1 Yhdistetyt huoneistot**

Huoneistot, jotka asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan ovat eri huoneistoja, on mahdollista yhdistää väliovella tai portailla siten, että ne muodostavat tosiasiallisesti yhden huoneiston. Huoneistojen tosiasiallinen käyttötarkoitus ratkaisee eikä yhtiöjärjestyksen määräykset, joten niihin liittyvät velkojen korot ovat vähennyskelpoisia, mikäli niitä käytetään verovelvollisen tai hänen perheensä vakituisena asuntona (KHO 1975 II 554).

##### **4.5.2.2 Asunnon omistaja asuu työsuhde- tai vuokra-asunnossa**

Joissakin tapauksissa asunnon omistaja asuu virka- tai työsuhdeasunnossa tai vuokra-asunnossa samaan aikaan kun hänen omistamansa asunto on annettu vuokralle. Tällöin vuokralle annettu asuntoa ei voida pitää omistaja vakituisena asuntona. Siihen kohdistuvat korot voi sen sijaan nykyisin vähentää tulonhankkimisvelan korkoina.



Tilanne muuttuu, mikäli omistusasunto on verovelvollisen omassa käytössä huolimatta toisella paikkakunnalla sijaitsevasta työsuhde- tai vuokra-asunnosta. Tällöin korkovähennys asunovelasta saattaa olla mahdollista. Näin voi olla, jos perheen varsinainen koti ja verovelvollisen työpaikka sijaitsevat eri paikkakunnilla. Käytäntö on ollut hie- man horjuvaa, mutta ilmeisesti säännöllinen osa-aikainen käyttö on riittävä omis- tusasunnon katsomiseksi olevan omassa käytössä, kunhan käyttömäärä on huomattava ja muut seikat tukevat säännöllistä käyttöä. Ratkaisuun vaikuttaa käytön lisäksi myös muut seikat, kuten kotikuntalain mukainen kotipaikka, asuntojen koko ja välimatka, oman asuntoirtoimiston sijainti sekä muun perheen oleskelupaikka.

Kaksi asuntoa voivat olla joko niin, että verovelvollinen käyttää omistusasuntoaan vii- konloppuisin oleskellen työpäivät työskentelypaikkakunnalla sijaitsevassa työsuhde- tai vuokra-asunnossaan (KHO 2000/3300) taikka niin, että omistusasuntoa käytetään viikolla työpaikkakunnalla ja perheen yhteinen koti on työsuhde- tai vuokra-asunnossa toisella paikkakunnalla (KHO 1979/3629 ja KHO 1988/1496). Toistuvaa tilapäistä käyttöä ei ole pidetty vakituksena asumisena (KHO 1978/18 ja 1993/16), vaan asumi- sen toisessa vakituksessa asunnossa tulee olla säännöllistä ja toistuvaa.

Perheettömien osalta kriteerit hyväksyä useampaa vakituista asuntoa ovat vieläkin tiu- kemmat ymmärrettävistä syistä: toinen asunto on tyhjillään perheettömän oleskellessa toisessa asunnossa. Perheellisen osaltahan yleensä toinen asunto on perheen käytössä ja toista tarvitaan työn takia toisella paikkakunnalla. Tästä huolimatta perheettömälle- kin on erittäin tiukoin kriteerein hyväksytty kaksi vakituista asuntoa tapauksessa KHO 1994/3203. Vaikutusta hyväksyttävyyteen on ollut mm. asuntojen koolla, asuinir- toimiston omistuksella ja henkilön väestörekisteriin merkityllä kunnalla. Kaikki em. seikat ovat apuna tulkittaessa tosiasiallista asumista, joka on kriteerinä hyväksyä asun- to omaksi vakituiseksi asunnoksi.

#### **4.5.2.3 Asunnon omistaja ulkomailla**

Mikäli verovelvollinen väliaikaisesti muuttaa ulkomaille ja pitää Suomessa omista- mansa vakituisen asuntonsa varattuna omaan käyttöönsä, on kotimaisesta asunnosta maksettuja korkoja pidetty oikeuskäytännössä asuntolainan korkoina. Oma käyttö

näyttää edellyttävän, ettei asunnossa asu tuona aikana muita kuin verovelvollisen perheenjäseniä ja että käydessään Suomessa verovelvollinen itse käyttää ko. asuntoa (KHO 1981 II 572). Tapauksessa KHO 1987/1885 katsottiin asunnon olevan omassa käytössä vaikka pienehkö osa siitä oli annettu vuokralle yhtiövastiketta vastaan opiskelevalle sukulaiselle. Muutoin vuokralle annettu omaa asuntoa ei ole pidetty omana asuntona ja siihen kohdistuvan velan korkoja asuntolainan korkoina. Lopputulos on kuitenkin verovelvolliselle sama, sillä hän voi vähentää vuokratun asunnon korkokulut tulonhankkimisesta johtuvan velan korkoina.

Pysyvä oleskelu ulkomailla ei oikeuta pitämään omistusasuntoa vakituksena asuntona. Mikäli ulkomailla asuva verovelvollinen ostaa asunnon Suomesta, hankitaan käytetty velka katsotaan asuntovelaksi siitä alkaen, kun hän muuttaa asuntoon asumaan. Jos muutto tapahtuu pian asunnon hankkimisen jälkeen eikä asuntoa käytetä välillä muuhun tarkoitukseen, velkaa pidetään asuntovelkana koko laina-ajalta.

#### **4.5.2.4 Useampia omistusasuntoja**

Kaksikin omistusasuntoa on hyväksytty oikeuskäytännössä hyväksytty vakituksiksi, kun puolisoilla on työpaikka ja asunto eri paikkakunnalla kuin missä perheen yhteinen koti sijaitsee (KHO 1978/4384). Näin asiaa linjasi myös valtiovarainvaliokunta käsitellessään KorkoRajL:ia vuonna 1974.

Perheen käsite muodostuu tässä tapauksessa ratkaisevaksi ja on päätettävä onko kyseessä yksi vai kaksi perhettä. Ratkaisevaa on yleensä elävätkö he samassa taloudessa asunnon omistajan kanssa vai omassa erillisessä taloudessaan. Samassa taloudessa asuessaan vanhemman tai lapsen taikka jopa lapsenlapsen, isovanhemman tai sivusukulaisen voidaan katsoa kuuluvan perheeseen ja heidän käytössään oleva asunto voidaan katsoa verovelvollisen tai hänen perheensä vakituiseksi asunnoksi.

Tapauksessa KHO 1980 II 557 verovelvollinen oli ostanut asunto-osakeyhtiössä viereisen huoneiston täysi-ikäisten tyttäriensä asumista varten. Huoneistoja ei ollut yhdistetty oviaukolla. Kun tyttäret elivät verovelvollisen kanssa samassa taloudessa, katsottiin verovelvollisen tai hänen perheensä vakituksena asunnon käsittävän molemmat huoneistot.



Huomattava on, että edellytyksenä on nimenomaan samassa taloudessa asuminen. Mikäli verovelvollisen lapset elävät toisella paikkakunnalla verovelvollisen omistamassa asunnossa, ei sitä voida pitää verovelvollisen vakituiseena asuntona ja sitä johtuvan velan korkoja asuntolainan korkoina (KHO 1984/118).

Teoriassa kiinnostava rajatapaus syntyy, kun samalla paikkakunnalla asuva avopari, joilla molemmilla on oma omistusasunto, menee naimisiin. Voiko oman asunnon asuntovelan koron vähentää kumpikin puolisoista omasta asunnostaan edelleen vai menetetäänkö jommankumman asunnon korkovähennys, vaikka molemmat asunnot olisivat omassa käytössä. Ilmeisesti asia ei ole ollut kovin ongelmallinen, koska asiasta ei löytynyt yhtään päätöstä.

#### **4.5.2.5 Asunnon vaihtaminen ja kahden asunnon loukku**

1990-alun lama-aikaan kävi osalle asunnonvaihtajista niin, ettei uusi asunto oli jo ostettu, mutta vanha asunto ei mennytkään kaupaksi. Tällöin verovelvollisella oli samaan aikaan käytössään poikkeuksellisesti kaksi asuntoa. Oikeuskäytännössä (KHO 1994/5103) on molemmat asunnot hyväksytty vakituiseksi asunnoksi edellyttäen, että toista asuntoa pidetään myyntikelpoisena ja sitä aktiivisesti tarjotaan myyntiin. Näin ollen sitä ei saa vuokrata eikä ottaa muuhun käyttöön.

Nykyisin vastaavissa tilanteissa voisi olla verovelvollisen kannalta järkevämpää pyrkiä vuokraamaan asunto, sillä yhdenkin asunnon vuokraustoiminnan korot voi vähentää tulonhankkimislainan korkoina.

### **4.5.3 Muita tilanteita**

#### **4.5.3.1 Avioero**

Perheen yhteisen asunnon määritelmästä tulee kyse myös puolisoitten avioeron yhteydessä. Tavallisesti toinen puolisoista muuttaa asumaan erilleen muusta perheestä jo harkinta-aikana. Poismuuttaneen puolison yhteiseen asuntoon kohdistuvat korkomenonsa on katsottu oikeuskäytännössä asuntovelan koroiksi avioeropäätöksen lain-



voimaiseksi tuloon saakka (KVL 1975/543 ja KVL 1978/198), mutta ei enää sen jälkeen (KHO 2006/2467). Koska merkitystä ei ole ollut muuttaako toinen puoliso vuokra-, työsuhde- vai omaan asuntoon, on mahdollista, että poismuuttaneella puolisoilla on jonkin aikaa samanaikaisesti kaksi vakituista asuntoa.<sup>45</sup>

#### **4.5.3.2 Osavuotinen käyttö ja rakenteilla oleva asunto**

Eräissä tapauksissa asunnon käyttötarkoitus muuttuu kesken vuotta omistajan pysyessä ennallaan. Tällöin asuntoon kohdistuvan velan korkokulut jaetaan tosiasiallisten käyttäjän suhteessa uuden ja vanhan käytön mukaisiin tarkoituksiin. Näin käy, kun esimerkiksi osa omassa asumiskäytössä oleva asunto vuokrataan tai vuokrattu asunto otetaan takaisin omaan vakituiseen asumiskäyttöön. Molemmissa tapauksissa korkokulut ovat vähennyskelpoisia, mutta ensiasuntoon kohdistuvina koroista saa korotetun alijäähyvityksen.

Rakenteilla olevaan asuntoon liittyvien velkojen korot myös rakentamisajalta on katsottu liittyvän omaan asuntoon, mikäli verovelvollinen rakentaa asuinrakennuksen omaan lukuunsa ja hän tai hänen perheensä muuttaa rakennukseen asumaan sen valmistuttua. (KHO 1978/2341 ja 1979/4242) Asiaan ei vaikuta vaikka valmistuminen venyisi seuraavalle vuodelle. Samoin omaan asuntoon liittyviä ja siten vähennyskelpoisia ovat em. muuttoehdolla myös korot, jotka maksetaan rakennusliikkeen rakentaman asunnon asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kaupantekopäivän jälkeen jäljellä oleville maksuerille. Sen sijaan ennen kaupantekopäivää erääntyneille erille maksettu korko ei ole vähennyskelpoista, vaan katsotaan vakiintuneesti osaksi kauppahintaa (KHO 1976/403 ja KHO 1990 B 548).

#### **4.5.3.3 Rakentamaton tontti**

Yleensä rakentamatonta tonttia, jolle verovelvollinen ehkä myöhemmin rakentaa oman asuntonsa, ei ole pidetty korkovähennyssäännösten tarkoittamana vakituisena asunto ja siten korkoja ei voi vähentää. Koska asiaan liittyy niin paljon epävarmuustekijöitä, mm. saako tontille rakennuslupaa, muuttaa vasta rakentamisen aloittaminen tontin statuksen. Rakentamisen aloittaminen edellyttää käytännössä, että rakennuspaikan kaiva-

---

<sup>45</sup> Aalto 1988, s. 301

mistyön tai louhimisen lisäksi rakennuksen perusanturoiden tai sokkelin betonointia varten tarpeelliset laudoitustyöt on aloitettu.<sup>46</sup> Siten melko vähäisetkin rakennustoimet riittävät tonttiin kohdistuvien korkomenojen hyväksymiseen asuntovelan korkoiksi. Pääsäännöstä tekee poikkeuksen tapaus KHO 1985/1334, jossa tontin rakentaminen viivästyi rakennusluvasta tehtyjen valitusten vuoksi. Kun rakentaminen oli aloitettu rakennuslupa-asian ratkettua, katsottiin tonttiin kohdistuvien velkojen korot verovelvollisen asunnon hankkimisesta aiheutuneiksi korkoiksi.

#### **4.5.3.4 Asumisoikeusasunto**

Nykyisessä tuloverolaissa ei ole mainintaa asumisoikeuden hankkimisesta johtuvan velan koron rinnastamisesta asuntolainan korkoon. Asumisoikeuden hankkimisesta johtuvan velan voidaan kuitenkin edelleen katsoa asuntolainan koroksi.

#### **4.5.4 Peruskorjaaminen**

Asuntovelka voi syntyä tuloverolain 58.1 §:n mukaan joko vakituisen asunnon hankkimisesta tai peruskorjaamisesta. Sen sijaan vuosikorjauksista syntyvä velka ei ole asuntovelkaa vaan ns. muuta velkaa eli kulutusluottoa.

Rajanveto peruskorjauksen ja vuosikorjauksen välillä on varsin ongelmallinen. Peruskorjaamista on asunnon laajennus-, muutos-, uudistus ja muut vastaavat toimenpiteet, kun asunnon koko kasvaa tai taso nousee. Tällaisia ovat esimerkiksi kylmän varaston muuttaminen asuntiloiksi, yksilasisten ikkunoiden vaihtaminen kolmilasisiksi tai painovoimaisen ilmavaihdon korvaaminen ilmanvaihtolaitteistolla.

Vuosikorjausta taas on kuluneiden pintojen, koneiden ja rakenteiden saattaminen alkuperäiseen kuntoon, esimerkiksi seinien uudelleenmaalaaminen tai tapetoiminen, keittiön kaappien uusiminen, keittiön hellan tai jääkaapin vaihtaminen nykyaikaiseen tai ulkokaton pinnoitteen korvaaminen uudella vastaavalla.

---

<sup>46</sup> Aalto 1988, s. 205

## 4.6 Opintovelan korot

Tuloverolain 58.1 § 2-kohdan mukaan verovelvollinen voi vähentää valtion tai Ahvenanmaan maakuntahallituksen takaaman opintovelan tai Euroopan talousyhteisön alueeseen kuuluvan valtion opintotukijärjestelmään kuuluvan julkisyhteisön takaaman ti myöntämän opintovelan korot. Opintovelan käsite on laissa annetun määritelmän mukaan varsin selvä.

Opintovelkaa voi olla vain em. valtion, maakuntahallituksen tai julkisyhteisön takaama tai myöntämä velka, joten opiskelijan niiden sijasta tai ohella opintojensa rahoittamiseksi ottamat muut velat eivät ole tässä tarkoitettua opintovelkaa. Koska ne ovat ns. muuta velkaa, joiden korot eivät ole vähennyskelpoisia, jäävät ne verotuksessa vähentämättä.

Mikäli valtio on maksanut korot verovelvollisen puolesta opintotukilaissa tai sotilasavustuslaissa tarkoitettuna avustuksena, eivät korot ole vähennyskelpoisia (TVL 58.3 §). Teoriassa pätee sama, mikäli joku muu esimerkiksi opiskelijan vanhempi, maksaa korot opiskelijan puolesta. Tällaista on vaikea näyttää toteen, joten asia on siksi lähinnä teoreettinen. Tässä tapauksessa opiskelijalla ei ole reaalista korkomenoa, joka on vähentämisen edellytys. Myöskään maksaja ei voi vähentää maksamiaan korkoja, koska nimiperiaatteen edellyttämällä tavalla he eivät ole velkasuhteen osapuolia.

## 4.7 Tulonhankkimisvelan korot

Aikaisemmassa vuoden 1989 tulo- ja varallisuusverolaissa ja sitä aikaisemmassa laissa velkojen korkojen vähennysoikeuden rajoittamisesta verotuksessa (953/1974) oli muun ansiotoiminnan käsite, johon liittyvät korot olivat vähennyskelpoisia ilman ylärajaa, mutta joille oli säädetty absoluuttinen omavastuuosuus sekä muita prosentuaalisia vähennysrajoituksia. Muun ansiotoiminnan käsite oli ilmeisesti alun perin tarkoitettu olemaan laaja. Ansiotoiminta rinnastettiin tulonhankkimistoimintaan ja sen vastakohdana käytettiin usein sijoitustoimintaa. Erokriteerinä käytettiin lähinnä henkilökohtaisen työpanoksen puuttumista sijoitustoiminnasta lähes kokonaan.<sup>47</sup> Vuosikymmenten aikana saatujen KHO:n ratkaisujen myötä muun ansiotoiminnan käsitteen rajat olivat

<sup>47</sup> Aalto 1988, s. 232



selkeytyneet ja siitä oli rajattu puhdas melko suurikin sijoitustoiminta pois, mukaan lukien asuntojen vuokraustoiminta.

Tulohankkimisvelan käsite tuli uutena terminä vuoden 1993 tuloverolakiin (TVL 58.1 § 3.kohta). Eduskunnan torjuttua kaikkien korkojen vähennysoikeuden, tuli vähennyskelpoisiksi asunto- ja opintovelkojen korkojen lisäksi tulohankkimisvelkojen korot.

#### **4.7.1 Veronalainen tulo**

Veronalaisen tulon hankkimiseen kohdistuva velka on tulohankkimisvelkaa. Yleensä tulohankkimisvelka kohdistuu pääomatuloihin, mutta se voi kohdistua myös veronalaiseen ansiotuloon. Tulohankkimisvelan soveltamisala muodostuukin erittäin laajaksi, koska TVL 29 §:n mukaan tulo on veronalaista, ellei sitä muualla ole määrätty verovapaaksi.

##### **4.7.1.1 Pääomatulot**

Tulohankkimisvelkaan kohdistuva tulo voi olla juoksevaa pääomatuloa, kuten vuokra-, korko- tai osinkotuloa. Se voi olla myös arvonnousuun perustuvaa myyntivoittoa, joka tulee osakkeista, kiinteistöistä tai muista sijoituskohteista.

Poikkeuksen tekee nimenomaisen määräyksen johdosta (TVL 58.7 §) verovelvollisen pääomatuloksi TVL 53a §:n nojalla lasketulle osakaslainalle mahdollisesti maksettu korko. Sen vähennyskelpoisuus määräytyy lainan käyttökohteen mukaisesti: jos osakaslainalla ostetaan oma asunto, on kyseessä asuntolainan koroista tai mikäli hankitaan esimerkiksi kesäasunto, on kyseessä vähennyskeltvoton kulutusluotto.

Tulohankkimistoiminnan käsite on laajempi kuin aikaisemman lainsäädännön rajama muun ansiotoiminnan ala. Siten kaikki ne velat, jotka oli oikeuskäytännössä katsottu muun ansiotoiminnan veloiksi, ovat olleet vuodesta 1993 alkaen tulohankkimisvelkaa. Tulohankkimisvelkaa on siten aikaisempaa vastaavissa tapauksissa esimerkiksi edustajan auton hankintaan, soittimen hankintaan tai useamman vuokra-asunnon hankintaan sekä lopetettuun yritystoimintaan tai yritysosuuden hankintaan liittyvät velat

Lisäksi aiemman käsitteen ulkopuolelle jääneet pienimuotoisen sijoitus- ja vuokraustoiminnan katsotaan kuuluvan tulohankkimistoiminnan piiriin. Siten esimerkiksi pit-

käaikaiseen osakkeiden omistamiseen tai yhden asunnon vuokraukseen liittyvät korot ovat vähennyskelpoisia tulonhankkimisvelan korkoina. Merkitystä ei ole myöskään sillä, työskenteleekö verovelvollinen yrityksessä, johon hän on sijoittanut, kuten oli aikaisemmin vaatimuksena muun ansiotoiminnan osalta.

#### **4.7.1.2 Ansiotulot**

Yleensä tulonhankkimisvelka kohdistuu käytännössä pääomatuloon, mutta se voi kohdistua myös veronalaiseen ansiotuloon. Edellä on jo mainittu aikaisemman lainsäädännön voimassaoloajalta auton tai soitinten hankintaan liittyvät tapaukset. Koska soveltamisalue on laaja, Niskakankaan<sup>48</sup> mukaan ei liene estettä katsoa puhtaasti palkkatuloon liittyvää velkaa tulonhankkimisvelaksi. Tällöin esimerkiksi verovelvollinen, jolla on oikeus vähentää tietokoneen hankintameno luonnollisena vähennyksenä poistossäännöksiä noudattaen, saa tehdä korkovähennyksen tietokoneen hankinnasta johtuvasta velan korosta. KVL on katsonut päätöksessään 1994/216 että velkaa, jonka verovelvollinen oli ottanut maksaakseen työsopimuksen kilpailukieltolausekkeen rikkomisesta määrätyn vahingonkorvauksen, oli pidettävä tulonhankkimisvelkana.

#### **4.7.2 Tulonhankkimistarkoitus**

Laina katsotaan kohdistuvan tulonhankkimistoimintaan, jos ulkopuolinen voi tulla vakuuttuneeksi, että lainalla on tarkoitus hankkia tuloja. Periaatteessa ratkaisevaa on Niskakankaan mielestä, että sijoitus on tehty tulonsaamistarkoituksessa verovelvollisen subjektiiviselta kannalta katsottuna. Verotuksen massamenettely joudutaan kuitenkin käyttämään objektiivisempia kriteereitä yhdenmukaisuuteen pyrkiessä. Tulon hankinnassa ei ole välttämättä tarvinnut onnistua, sillä sijoitus voikin osoittautua tappiolliseksi. Esimerkiksi sijoitus pörssiosakkeisiin voi muuttua tappiolliseksi, jos kurssit lähtevät laskuun.

Sijoitustoiminnan ei voida olettaa tuottavan tuloa samana vuonna kun laina on nostettu ja omaisuus hankittu. Esimerkiksi metsän hankintaan käytetyn lainan korot katsotaan tulonhankkimisvelan koroiksi, vaikka metsä saattaa tuottaa tuloa vasta pitkän ajan päästä ja ehkä vasta seuraavalle omistajalle

<sup>48</sup> Niskakangas, jatkuvatäydenteinen, 13. Korko- ym. vähennykset ja alijäämähyvitys / korkovähennys / tulonhankkimisvelka / tulonsaamistarkoitus



Toiminnan tarkoituksen tulee olla nimenomaan verollisen tulonhankkiminen. Siten toimintaa liittyvät muut päämäärät saattavat poistaa korkojen vähennyskelpoisuuden kokonaan tai korot tulee jakaa tarkoitusten mukaan. Esimerkiksi tapauksessa KHO 2003/1164 puoliset olivat vuokranneet huoneiston täysi-ikäiselle lapselleen vuokrasta, joka ylitti huomattavasti yhtiövastikkeen, mutta oli silti alle puolet markkinavuokrasta. Huoneiston hankintaan otettua velkaa ei pidetty tulonhankkimisvelkana, koska vuokraustoiminta katsottiin tehdyksi perhesyistä eikä tulonhankkimistarkoituksessa.

### 4.7.3 Yhtiöosuuden hankintavelka

Osalle tulonhankkimisvelan koroista on säädetty erityiskohtelu TVL 58.6 §:ssä. Sen mukaan avoimen yhtiön yhtiömiehen tai kommandiittiyhtiön vastuunalaisen yhtiömiehen yhtiöosuuden hankintaan käytetyn velan korot vähennetään hänen osuudestaan elinkeinoyhtymän elinkeinotulosta ennen sen jakamista ansio- ja pääomatuloon. Osa-keyhtiön osuuden hankintaan liittyvät korkomenot on vähennetty vuoden 2005 alusta alkaen pääsäännön mukaisesti eli pääomatuloista, kun aikaisemmin myös niille oli vastaavantyyppinen erityiskohtelu.

Avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön yhtiöosuuden hankintaan otettuna velkana pidetään lainaa, joka otetaan yhtiöosuuden ostoa varten tai peruspääoman sijoittamiseksi yhtiöön sitä perustettaessa. Samoin sellaisen lisäsijoituksen tekeminen, joka kasvattaa yhtiömiehen aikaisempaa yhtiöosuutta, voi olla yhtiöosuuden hankintaa. Voittovarojen ylittäneiden yksityisnostojen kattamiseen käytettyä velkaa ei pidetä yhtiöosuuden hankintana (KVL 1993/197). Jos velaksi otettuja varoja sijoitetaan edelleen yhtiöön lainana, kysymyksessä ei ole yhtiöosuuden hankkimiseksi otettu velka.

TVL 58.6 §:n soveltaminen edellyttää, että yhtiön tulee harjoittaa elinkeinotoimintaa ja että osuuden hankkiminen on tapahtunut vastikkeellisesti eli kaupalla tai vaihdolla. Tarkoitus näillä säännöksillä on asettaa em. yhtiömiehet samaan verotukselliseen asemaan kuin liikkeen- ja ammatinharjoittajat eli tavoitteena on verotuskohtelun neutraalisuus.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Järvenoja 1994, s. 160



## 4.8 Takausvelan korot

Takausvelan korkoja koskee TVL 58a §:n erityinen vähennyssäännös. Tämä säännös on poikkeus velan vähentämisen yleisten periaatteiden kanssa, joiden mukaan jokainen voi vähentää oman velan korkoja (nimiperiaate). Säännös tuli osin 90-luvun laman jälkihoidon myötä ajankohtaiseksi, kun takaajat joutuvat maksamaan takaamiaan velkoja tai ottamaan omaa velkaa maksaakseen lainan, johon olivat antaneet vakuuden. Nimiperiaatteen vuoksi korot eivät olleet heille vähennyskelpoisia eikä omiin nimiin otetuilla veloilla ollut välttämättä vähennysperustetta, sillä ne eivät olleet tulonhankkimistoimintaa takaajalle. Säädestä sovellettiin ensimmäisen kerran vuodelta 1999 toimitettavassa verotuksessa.

Takaajalla tai muun vakuuden asettajalla on oikeus vähentää sitoumuksensa perusteella suorittamansa velan korot. Takaajan lisäksi säännös koskee muita henkilöitä, jotka ovat asettaneet omaisuuttaan vakuudeksi toisen velasta. Tällöin heillä on oikeus vähentää pantin realisoinnin yhteydessä suoritetusta määrästä se osuus, joka vastaa velasta maksettua korkoa.

Korot ovat vähennyskelpoisia aikaisintaan siitä alkaen, kun velallinen on todettu maksukyvyttömäksi kuten esimerkiksi ulosotossa varattomaksi. Normaaleja korkomenoja koskevia säännöksiä henkilöverotuksessa sovelletaan myös takausvelan osalta. Näin esimerkiksi menon reaalisuuden vaatimus on voimassa eli takaajan on täytynyt maksaa ko. korot saadakseen vähentää ne, joten jonkun muun maksamina ei takaaja voi niitä vähentää.

Korot ovat kuitenkin takausvelkana vähennyskelpoisia vain, mikäli alkuperäisellä velallisella olisi ollut oikeus niiden vähentämiseen elinkinotoimintaan tai maatalouteen kohdistuvina korkoina. Siten velat, jotka ovat kohdistuneet esimerkiksi omaan asuntoon (asuntovelka), vuokrattavaan asuntoon (tulonhankkimisvelka) tai opintolainaan (opintovelka), eivät ole takausvelkana vähennyskelpoisia. Esimerkiksi vanhempien maksama lapsensa asuntolainan korot eivät ole vähennyskelpoisia, vaikka he olisivat antaneet takauksen ko. lainaan ja lapsi olisi todettu maksukyvyttömäksi.

Sellaisten takausvelkojen korkojen vähennyskelpoisuutta, joita jäävät TVL 58a § erityisen vähennyskelpoisuuden ulkopuolelle, on kuitenkin joissakin oikeustapauksissa hyväksytty vähennyskelpoisiksi. Erityisesti tämä koskee ennen uuden säädöksen voimaantuloa valinnutta aikaa. Näistä ratkaisuksista ei kuitenkaan ole tehtävissä selkeitä sääntöjä, milloin takauskorot saadaan vähentää.<sup>50</sup>

## **4.9 Vähennyskeltottomat korot**

Muut kuin edellä mainittuihin tarkoituksiin (TVL 58.1 §:ssa ja 58a §:ssä luetellut korot) liittyvien velkojen korot eivät ole vähennyskelpoisia tuloverotuksessa. Näitä velkoja kutsutaan ns. muun velan koroiksi. Suurimman ryhmän näistä veloista muodostavat erilaiset kulutusluotot, jotka nimenomaisesti haluttiin eduskunnan päätöksessä rajata vähennyskelpoisuuden ulkopuolelle. Tähän ryhmää jää kuitenkin muutamia ryhmiä, joista saatu voitto on veronalaista, mutta hankintaan liittyvät korot eivät ole vähennyskelpoisia. Tulon ja menon välille syntyy epäsymmetriaa. Vastaava epäsymmetriahan on toisin päin asuntolainan korkojen vähentämisen suhteen.

### **4.9.1 Elantomenoihin kohdistuvat velat eli kulutusluotot**

Elantomenoja ja muita henkilökohtaisia menoja kuten kodin sisustamista tai esimerkiksi auton taikka veneen hankintaa varten otettujen velkojen korot ovat vähennyskeltottomia ns. kulutusluottoja. Näiden menojen vastineeksi ei ole yleensä odotettavissa minkäänlaista juoksevaa tuloa eikä arvonnousuakaan. Näin ollen epäsymmetriaa verollisten tuottojen ja vähennyskeltottomien korkojen välille ei muodostu.

Vapaa-ajan kiinteistöt, korut taide-esineet yms. muodostavat oman rajanveto-ongelmia aiheuttavan ryhmän. Näiden kohteiden arvo säilyy ja myytäessä ne saattavat tuottaa veronalaista myyntivoittoa. Useimmiten nämä ovat kuitenkin omassa henkilökohtaisessa käytössä ja huolimatta satunnaisesta myyntivoitosta, hankintaan liittyvän velan korkoja ei voida katsoa tulonhankkimisvelan koroiksi, sillä varsinainen tulonhankkimistarkoitus puuttuu. Mikäli esineillä käydään kauppaa sijoitusluonteisesti eivätkä ne

<sup>50</sup> Niskakangas, jatkuvatyöntekijä, 13. Korko- ym. vähennykset ja alijäämähyvitys / Takausvelan korko



ole henkilökohtaisessa käytössä, ovat toimintaan kohdistuvat velat luonnollisesti tulonhankkimisvelkoja.

#### 4.9.2 Osittain tulonhankkimisvelkaa

Velalla hankittu omaisuus voi olla osittain tulonhankkimiskäytössä ja osittain verovelvollisen omassa käytössä. Korkomenojen vähennyskelpoisuutta voidaan tällöin arvioida joko pääasiallisuuskriteerillä taikka jakamisperiaatteella.<sup>51</sup> Pääasiallisuuskriteeriä noudatettaessa korkojen vähennysoikeus määräytyisi sen mukaan mihin kiinteistöä enimmäns osan ajasta tai pinta-alasta käytetään ja kaikkia korkoja kohdeltaisiin sen mukaisesti. Eli toisin sanoen, jos esim. vuokrauskäyttö olisi yli kuusi kuukautta vuodesta, kaikkia kiinteistöön kohdistuvia korkoja käsiteltäisiin vähennyskelpoisina.

Jakamisperiaatetta sovellettaessa korot jaetaan käytön mukaan pinta-alojen tai käyttöajan suhteessa eri käyttötarkoituksiin, jolloin lopputulos on tarkempi verovelvollisen kannalta. Verohallitus on ottanut tämän kannan Henkilöverotuksen käsikirjassaan<sup>52</sup> ohjeistaessaan jakamaan velan korko käyttötarkoitusten suhteessa osiin. Myös Keskusverolautakunta on julkaisemattomassa päätöksessään 1993/188 katsonut, että verovelvollinen sai vähentää lomakiinteistön hankintaan liittyvien velkojen korot tulonhankkimisvelkojen korkoina siltä osin kuin korkojen on katsottava liittyvän hakijan vuokraustoimintaan. Silta osin kuin lomakiinteistön hankintaan otetun lainojen korkojen on katsottava liittyvän hakijan omaan käyttöön, eivät korot ole vähennyskelpoisia

#### 4.9.3 Harrastustoiminta

Harrastustoiminnasta mahdollisesti saatu tulo on veronalaista siihen kohdistuvien kulu-  
jen vähentämisen jälkeen. Yleensä harrastuksista on vain elantokustannuksina pidettäviä menoja, mutta palkintoina tai myyntihintoina voi tulla tulojakin. Näistä satunnaisista tuloista huolimatta, harrastustoiminnalla ei yleensä ole tulonhankkimistarkoitusta. Näin ollen siihen kohdistuvat velan korot ovat vähennyskelvottomia.

<sup>51</sup> Niskakangas, jatkuvatäydenteinen, / korkovähennys / Tulonhankkimisvelka / Ns. muut velat / Osittainen tulonhankkimiskäyttö

<sup>52</sup> Henkilöverotuksen käsikirja 2007, s.433



Mitä enemmän toiminnan luonne lähestyy vakavaa tulonhankkimista, sitä suurempi mahdollisuus on saada siihen kohdistuvat korot vähennettyä tulonhankkimisvelan korkoina. Rajanveto voi olla ongelmallista, arvioinnissa kiinnitetään huomiota mm. tehtyjen rahallisten uhrausten suuruuteen. Niskakangas kysyykin mitä eroa esim. kesämökeilyn ja ratsastuksen harrastamisen välillä. Mikäli kesämökkiin kohdistuva velka katsotaan tulonhankkimisvelaksi niiltä kuukausilta, jolloin mökkiä vuokrataan ulkopuolisille, niin vastaavasti hevosen ostamiseen käytetty velka tulisi pitää tulonhankkimisvelkana siltä osin kuin hevosta vuokrataan muille ratsastajille.

#### **4.9.4 Eräät yhteiskunnan muutoin tukemat kohteet**

Verovelvollisella ei ole oikeutta vähentää korkoa, joka on maksettu valtion varoista opintotukilaissa tai sotilasavustuslaissa tarkoitettuna avustuksena (TVL 58.3 § 1 k), sillä verovelvolliselle ei tule koroista kustannusta valtion maksaessa ne.

Vähennyskelvottomia ovat myös korot, jotka on maksettu ns. uudesta aravalainasta aravalain 7.1 §:n 1-4 kohdan nojalla myönnettyistä lainoista taikka asuntotuotantolain 6.1 §:b 5 tai 6 kohdan nojalla 1.1.1991 tai sen jälkeen myönnettyistä lainoista (TVL 58.3 § 2 k). Näissä lainoissa yhteiskunnan tuki tulee jo alhaisen korkotason muodossa, joten vähennyksen salliminen johtaisi kaksinkertaiseen tuleen.<sup>53</sup>

Vapaaehtoiseen yksilölliseen eläkevakuutukseen kohdistuvat velan korot ovat myös vähennyskelvottomia (TVL 58.4 § 2 k). Näissä vakuutuksissa yhteiskunnan tuki tulee vakuutusmaksujen vähennyskelpoisuutena, mikäli vakuutus täyttää vähennyskelpoisuuden ehdot. Siten ei ole tarkoituksenmukaista tukea vakuutuksen ottamiseksi tehtyä velkaa.

#### **4.9.5 Korkotulon lähdeveron alaiset sijoituskohteet**

Verovelvollisella ei ole oikeutta vähentää korkoa, joka kohdistuu korkotulon lähdeverosta annetussa laissa tarkoitettuun korkotuloon tai mainitun lain mukaisen joukkovelkakirjan luovutuksen yhteydessä saatuaan jälkimarkkinahyvitykseen (TVL 58.4 1 k).

<sup>53</sup> Niskakangas, jatkuvätäydenteinen, / Vähennyskelpoiset korot / Vähennyskelvottomat korot

Säännöksen alkuperäisenä tarkoituksena oli estää pääomatulo- ja lähdeverokannan erilaisuudesta johtuva veroarbitraasi. Koska verokannat ovat olleet jo pitkään samansuuruiset, ei keinottelumahdollisuutta verojen osalta ole olemassa. Jos verovelvollinen esimerkiksi ottaa lainaa ja sijoittaa sen joukkovelkakirjoihin, niistä tuleva korkotulo on lähdeveron alaista, mutta lainasta maksettava korkomeno ei ole vähennyskelpoista. Säännökseen liittyy siten verosanktion piirteitä.

Yleisesti ottaen harvoin on järkevää ottaa lainaa ja sijoittaa se korkotuloa tuotaviin talletuksiin tai joukkovelkakirjoihin, joten ongelma ei ole mielestäni kovin suuri, vaikkakin tarpeettomana säännöksenä tulisi poistaa. Joissakin yksittäistapauksissa asialla voi olla kuitenkin merkitystä, esimerkiksi jos verovelvollinen myy suurella summalla velalla hankittuja osakkeita, sijoittaa varat väliaikaisesti talletuksiin tai joukkovelkakirjoihin markkinatilanteen vuoksi ennen uuden osakekohteen löytymistä myöhemmin. Tällöin tulee kysymyksen alaiseksi velan korkojen vähentäminen silta ajalta jolloin varat olivat lähdeveron alaisissa kohteissa. Erityisesti tilanne nousee esille, jos ko. jakso osuu vuodenvaihteeseen.

#### **4.9.6 Verovapaaseen tuloon kohdistuvat korot**

Vain veronalaisen tulon hankkimiseen kohdistuvat korot ovat vähennyskelpoisia, joten verovapaiden tuloihin kohdistuvat korkokulut eivät ole vähennyskelpoisia verotuksessa. Tapauksessa KHO 2000/149 ei hyväksytty auton hankintaan kohdistuneita korkoja vähennyskelpoisiksi, koska työnantaja maksoi hänelle niistä korvauksena verovapaata kilometrikorvausta, jonka laskentaperusteisiin sisältyi myös auton rahoituskulut. Vuodesta 2005 alkaen osinko on voinut olla verovapaata tuloa. Verovapaan osinkotulon hankkimiseen kohdistuva velan korko on kuitenkin erikseen säädetty vähennyskelpoiseksi TVL 58.1 § 3. kohdassa.

#### **4.9.7 Verojen korot**

Verojen korot eivät ole vähennyskelpoisia nykyisin muutoin kuin veron suorittamiseksi saadun lykkäyksen lykkäysajalta. Tämäkin sillä edellytyksellä, että kyseessä on tulonhankkimistoimintaan liittyvä vero. VML 46§ säättää tuloverotuksen jäännösveron korot vähennyskeltottomaksi, mikä tosin ilmenee epäsuorasti myös TVL 58 §:n vä-

hennyskelpoisten korkojen luettelosta. Laki veronlisäyksestä ja viivekorosta (1556/95) taas säättää 10 §:ssä kaikkien verojen rangaistusluonteiset maksut, kuten viivekorot vähennyskelvottomiksi, vaikka ne liittyisivät muuton vähennyskelpoiseen veroon kuten työnantajan sosiaaliturvamaksuihin.



## 5 Vaihtoehto korkojen vähennysjärjestelmälle

Tulonhankkimisveloista johtuvat korot ovat selkeimmin vero-oikeudellisesti vähennyskelpoisia TVL:n alaisista koroista, sillä symmetriasääntöjen edellyttämällä tavalla niistä tuleva tuotto on veronalaista. Tulonhankkimistoiminnan tuotoista on pääsääntöisesti veronalaista sekä juoksevat tuotot että myyntivoittona realisoitaessa tuleva tuotto. Näihin korkoihin ei siten liity verotuksen systematiikan kannalta ongelmaa, sen sijaan kaikkiin säädöksiin voi liittyä tulkintaongelmia, niin myös näihin. Nämä korot olisivat vaihtoehtoisessa järjestelmässä nykyiseen tapaan vähennyskelpoisia. Samoin on asianlaita EVL:n ja MVL:n alaisten korkojen osalta ja ne vähennettäisiin kuten nykyisin omassa tulolähteessään.

Opintolainan korot kohdistuvat selkeästi peruskoulutukseen, jonka kulut eivät ole tulonhankkimiskustannuksina vähennyskelpoisia verotuksessa. Ne eivät saa aikaan veronalaista tuloa ennen kuin tulevaisuudessa yleisinä valmiuksina ansiotyön tekemiseen. Nämä korot jäävät vaihtoehtoisessa järjestelmässä vähennyskelpoisuuden ulkopuolelle ja ovat korvattavissa esimerkiksi opintotukea nostamalla. Nykyinen kaksinkertainen tukijärjestelmä aiheuttaa myös tarpeetonta työtä hallinnossa.

Tulonhankkimistoiminnasta täydellisesti poiketen omistusasumiseen liittyy monenlaisia epäsymmetriaongelmia verotuksen suhteen. Kaikki seuraavana mainittavat ongelmat on ymmärrettävissä ja osin perusteltavissakin osana asunto- ja sosiaalipolitiikkaa, mutta samalla ne aiheuttavat konkreettista epäneutraalisuutta verotuksessa. Neutraali verotus ei vaikuta verovelvollisen päätöksentekoon eli muuta päätöksiä siitä mitä ne olisivat ilman verotekijää.<sup>54</sup> Epäneutraali verotus sen sijaan ohjaa toimintaan, jossa verovelvollinen saa minimoitua veronsa, vaikka hän muutoin päätyisi toiseen ratkaisuun. Neutraliteettihäiriöt voivat pahimmillaan kannustaa epäasianmukaisiin veronvälttämistoiimiin ja lisätä hallintokustannuksia rajanveto-ongelmien vuoksi. Olen seuraavissa kappaleissa pyrkinyt valottamaan ensin näitä ongelmia ja sitten tarjoamaan ratkaisun näihin ongelmiin uudella verotuksen asuntosäästövähennyksen avulla.

---

<sup>54</sup> Myrsky – Linnakangas 2006, s. 2

## 5.1 Omistusasumisen verotuet

Verotuilla eli veromenoilla tarkoitetaan sellaisia poikkeuksia verojärjestelmään, joiden vuoksi jää saamatta verotuloja. Yleisimpiä veromenoja ovat verovapaudet, verovähennykset, verosta tehtävät vähennykset ja verokantahuojennukset.<sup>55</sup> Neutraalissa tuloverojärjestelmässä kaikki tulot ovat veronalaisia eli mitään tuloja ei suosita eikä syrjitä, jolloin perustana on yleensä ns. laaja tulokäsite, jota olen selostanut aiemmin kappaleessa 2.2.1. Julkisen vallan kannalta veromenot ja suora tuki ovat usein vaihtoehtoisia ratkaisuja.

### 5.1.1 Asuntotulo

Suomessa oman asunnon ns. asuntotuloa ei veroteta, jolloin omassa asunnossa asuminen nauttii verotukea verovapauden muodossa. Asuntotulon verovapaus on suurin yksittäinen verotuki ja sen suuruus oli 2005 peräti 1750 miljoonaa euroa.<sup>56</sup> Vuonna 1995 tämän verotuen arvioitiin olevan noin 520 miljoonaa euroa<sup>57</sup>, joten se on suurentunut merkittävästi asuntovarallisuuden kasvaessa ja hintojen kohotessa.

Asuntotulo tarkoittaa periaatteessa sitä fiktiivistä nettovuokratuloa, joka vapailla markkinoilla kyseisestä asunnosta pyydetäisiin eli siis sijoittajan näkökulmasta tuottoa sijoitetulle pääomalle. Tästä tuotosta myös maksetaan veronsaajalle vero pääomaverotuksen mukaisesti ja tämä vero jää määräämättä omassa asunnossa asuvien osalta. Tällöin omassa asunnossa asuminen tulee veron verran edullisemmaksi ja siten vääristää markkinoita. Verotuki saattaa esimerkiksi hidastaa työn takia toiselle paikkakunnalle hakeutumista, koska verovelvollisen ei kannata vuokrata omaa asuntoaan toiselle ja vuokrata itselleen asuntoa uudella työskentelypaikkakunnalla.

Asuntotulon verotus poistettiin lopullisesti vuonna 1993, kun kiinteistöverolaki tuli voimaan. Verovapaus on säädetty yhtiömuotoisen asumisen osalta TVL 53§:ssä: ”Veronalaista tuloa ei ole etu, jonka verovelvollinen on saanut oman tai perheensä tarpeeseen käytetystä asunnosta, joka hänellä on asunto-osakeyhtiön tai muun asunto- tai kiinteistöyhteisön osakkaana tai jäsenenä ollut käytössään käypää vuokraa alemmasta

<sup>55</sup> Aalto 1988, s. 78

<sup>56</sup> Määttä 2007, s. 94

<sup>57</sup> Kari et al. 2004, s. 35



vastikkeesta”. Suoraan omassa omistuksessa olevasta kiinteistöstä verotettavaa tuloa ei synny yleisten tuloverolain periaatteiden takia: vain realisoituneita, konkreettisia tuloja verotetaan.

Seuraavan esimerkki selventää verotuen aiheuttamaa ongelmaa. A asuu omassa omistusasunnossaan kotipaikkakunnallaan X. Työt loppuvat nykyisessä työpaikassa, mutta yritys tarjoaa työtä toisella paikkakunnalla. A on kiinnostunut tehtävästä, mutta muuttaminen toisaalle epäilyttää. Toiselle paikkakunnalle on kuitenkin matkaa 400 kilometriä, joten päivittäinen työmatka edestakaisin ei tule kysymykseen. Mikäli A hakeutuu työpaikkaan, hänellä on kaksi vaihtoehtoa toimia: myydä asuntonsa ja ostaa toinen tilalle tai antaa nykyinen asunto vuokralle ja vuokrata toiselta paikkakunnalta itselleen vuokra-asunto. Koska A epäilee viihtymistään toisella paikkakunnalla, hän ei halua etukäteen sitoutua siihen vaihtamalla omistusasuntonsa sinne. Toisaalta hänellä ei ole käsitystä toisen paikkakunnan markkinoista, joten muutenkin hän varovaisena henkilönä haluaa ensin tutustua paikkakuntaan. Hän siis päätyy vuokrausvaihtoehtoon. Jos vuokrataso on sama molemmilla paikkakunnilla, tulisi vaikutus hänelle olla nolla. Näin ei kuitenkaan ole, koska verotus ei ole neutraalia tässä suhteessa.

Alla olevasta laskelmasta selviää, että vuokrausvaihtoehdossa A joutuu maksamaan nykyjärjestelmässä veron nettovuokratulostaan, joka tulee lisäkuluksi verrattuna omassa asunnossa asumiseen. Verotus saattaa siis estää järkevää hakeutumista toiselle paikkakunnalle töihin. Asuntotulon ollessa veronalaista vastaava vuokratuloon liittyvä pääomavero maksetaan myös omassa asunnossa asumisesta. Tämä vero on teoriassa samansuuruinen kuin vuokratulostakin menevä vero, jolloin verotus on neutraalia asumisvaihtoehtoja vertailtaessa, sillä asumiskulut ovat samansuuruiset.

Talukko 1: Esimerkki asuntotulosta

	Oma asunto omassa käytössä	Oma asunto vuokrattu ja asuu vuokralle
<b>NYKYJÄRJESTELMÄ</b>		
Omistusasunto		
* vuokratulo	0	1000
* kulut (vastike yms)	-200	-200
Nettotulo	-200	800



Asuntotulo (fiktiivinen)	0	0
Pääomatulovero 28%	0	-224
Vuokra-asunto		
* vuokratulo	0	-1000
Maksettavat asumiskulut yhteensä	-200	-424

### ASUNTOTULO VERONALAISTA

Omistusasunto		
* vuokratulo	0	1000
* kulut (vastike yms)	-200	-200
Nettotulo	-200	800
Asuntotulo (fiktiivinen)	800	0
Pääomatulovero 28%	-224	-224
Vuokra-asunto		
* vuokratulo	0	-1000
Maksettavat asumiskulut yhteensä	-424	-424

Asuntotulon verotus olisi todennäköisesti helppo toteuttaa, sillä tiedot löytyvät jo pitkälti verohallinnon rekistereistä. Kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden sekä omistajat että ominaisuudet ovat verohallinnon rekistereissä. Käytännössä asuntotulon verotuksessa joudutaan toki käyttämään kaavamaisia menetelmiä, kuten ennalta määriteltyä prosenttimäärää arvioidulle asunnon hinnalle. Samoin arvioitu asunnon hinta on tulos tilastollisista menetelmistä, mutta verottajalla on käytettävissään varsin kattavat tiedot sekä markkinahinnoista että asuntojen ominaisuuksista, joten tarkkuus muodostuisi melko hyväksi. Vastaavasti toimitaan jo nyt kiinteistöverotuksessa.

### 5.1.2 Myyntivoiton verovapaus

Oman asunnon myyntivoitto on verovapaa tiettyjen ehtojen toteutuessa ja vastaavasti myyntitappio vähennyskelvotonta. Tämä on toinen suuri verotuki omistusasumiselle. Arvela<sup>58</sup> on arvioinut oman asunnon myyntivoiton verovapauden taloudellisen vaikutuksen noin 800 miljoonaksi euroksi vuonna 2002. Vastaavasti vuonna 2005 VATT on arvioinut suuruudeksi 900 miljoonaa euroa.<sup>59</sup>

<sup>58</sup> VM 12/2002, s. 106

<sup>59</sup> Määttä 2007, s. 94

Alun perin oman asunnon myyntejä käsiteltiin satunnaisen myyntivoiton verotuksessa samalla tavalla kuin mitä tahansa muutakin omaisuuden luovutusta. Vastikkeellisesti hankittua ja omana asuntona käytettyä omakotikiinteistöä tai osakehuoneistoa verotettiin myyntivoitosta 10/5 vuoden rajaan saakka, jonka jälkeen myyntivoitto oli verovapaa. Tämä rasitti erityisesti nuoria, kasvavia perheitä, jotka tarvitsivat vaihtaa asuntoa suurempaan. Koska tuohon aikaan inflaatio oli varsin korkea nykymittapuun mukaan, saattoi asunnonvaihdossa entisestä asunnosta tuleva myyntihinta olla suurelta osin myyntivoittoa ja siten veronalaista. Vaihtotilanteessa uuden asunnon kohonneen hinnan maksamiseen tarvittava entisen asunnon myyntihinta saattoikin kulia verojen maksamiseen.

Korkeasta inflaatiosta aiheutuva, edellä kuvattu lukkiutumisvaikutus vaikeutti myös työvoiman liikkuvuutta paikkakunnalta toiselle. Työvoimapoliittisesti on tärkeää, ettei oman asunnon luovutusvoiton verotus estä asunnon vaihtoa ja siten jäykistä työvoiman joustavaa liikkumista.

Liian ankara ja kaavamainen säännös synnytti myös verovilppiä, jossa verotuksen välttämiseksi koko kauppahintaa ei merkittykään asunnon kauppakirjaan. Epäoikeudenmukaisuuden ja veronkierron poistamiseksi vuoden 1972 alusta satunnaista myyntivoittoverotusta muutettiin siten, että oman asunnon myyntivoitto oli verovapaa, jos verovelvollinen oli omistanut sen ja asunut siinä vakituisesti vähintään vuoden ajan välittömästi ennen luovutusta. Edellytyksenä oli lisäksi, että tietyssä ajassa joko ennen edellisen asunnon luovutusta tai sen jälkeen hankki tilalle toisen oman asunnon. Nämä säädöksen useimmissa tapauksissa vapauttivat oman asunnon myyntivoiton erotuksesta, mutta johtivat joissakin tapauksissa yllättävän kohtuuttomuuteen.<sup>60</sup> Vuoden 1982 alusta näitä kohtuuttomuuksia pyrittiin poistamaan muuttamalla verovapaussäädöksiä mm. poistamalla uuden asunnon hankinnan vaatimus. Vuonna 1990 omistus- ja asumaikavaatimus piteni kahteen vuoteen, mutta muita muutoksia verovapauteen ei ole tapahtunut.

---

<sup>60</sup> Andersson – Linna 2006, s. 252

### 5.1.3 Asuntolainojen korkovähennys

Asuntolainojen korkovähennys on epäsymmetrinen korkokulujen vähentämisten kohdistuessa tällä hetkellä verovapaan tulon (asuntotulo) hankintaan. Koska sekä asuntotulo että oman asunnon luovutusvoitot on vapautettu verotuksesta, on korkojen osalta tyypillisimmillään kyse verovapaan tulon hankkimismenojen vähentämisestä. Nykyinen korkovähennysjärjestelmä on tarkoitettu ennen kaikkea asumisen tukimuodoksi, joten mahdolliset muutostarpeet ja ongelmatkin liittyvät lähinnä asuntolainan korkojen vähentämiseen.

Tämä on kolmas suuri omistusasumisen verotukimuoto. Näillä koroilla on myös varsin tuntuva fiskaalinen vaikutus, sillä vuonna 2000 asuntolainan korkoja vaadittiin vähennettäväksi noin 1 310 miljoonaa euroa.<sup>61</sup> Verosta vähennettävien alijäämähyvitysten määrä oli yhteensä 330 miljoonaa euroa. Vuonna 2005 VATT on arvioinut verotuen suuruudeksi 400 miljoonaa euroa.<sup>62</sup> Vuoden 2006 verotuksessa Tilastokeskuksen veronalaisten tulojen tilaston mukaan asuntolainan korkoja vähennettiin 1 805 miljoonaa euroa, joten nykyisellä pääomatuloverokannalla verotuki oli noin 500 miljoonaa euroa. Alijäämähyvityksenä siitä vähennettiin noin 460 miljoonaa euroa. Valtaosa asuntolainan korkovähennyksestä siis vähennetään ansiotuloista alijäämähyvityksen avulla. Tämä on ymmärrettävää, sillä eihän korkokulu kohdistu mihinkään veronalaiseen tuloon.

Korkovähennys on pienentynyt vuoden 1993 suuren verouudistuksen jälkeen kymmenessä vuodessa noin puoleen aiemmasta. Syynä on vähennyksen tekeminen suhteellisen verokannan alaisista pääomatuloista tai alijäämähyvityksenä vakioprosentilla veroista. Suurituloisten veronmaksajien aiemmin saama ns. upside-down hyöty vähennyksen tekemisestä progressiivisen taulukon mukaan poistui. Tuukka Saarimaan tutkimuksen<sup>63</sup> mukaan verouudistus vaikutti siten, että asuntolainan ottamisen riippuvuus tuloista väheni, mutta sen sijaan uudistus ei vaikuttanut asuntolainan suuruuteen.

Korkovähennykseen sisältyvä verotuki on myös korkotason laskun vuoksi ollut pitkään pienenemään päin, joskin viimeaikainen korkojen nousu on sitä taas lisännyt.

<sup>61</sup> VM 12/2002, s. 129

<sup>62</sup> Määttä 2007, s. 94

<sup>63</sup> Saarimaa 2005, s. 32



Euron myötä korot näyttäisivät kuitenkin pysyvän huomattavasti alhaisempina verrattuna markka-aikaan, jolloin tuki jää koron vuoksi aikaisempaa pienemmäksi. Verokannan muutokset ensin korotus 25%:sta 29%:iin ja myöhemmin alaspäin 28%:iin on vaikuttanut vähennysten määrään ensin korottavasti ja sitten alentavaksi. Asuntojen hintojen nousu ja laina-aikojen pidentyminen sen sijaan ovat nostaneet asuntovelan määrää ja tämä on nostamassa korkovähennyksen verotukea. Korkovähennyksen on myös epäilty nostavan asuntojen hintoja yleisesti.

## **5.2 Oman asunnon asema: sijoitustoimintaa vai elantomenoa**

Peruskysymys oman asunnon osalta on, pitäisikö sitä käsitellä kuin sijoitustoimintaa vai osana henkilön kulutusta. Sijoitustoiminnassa, kuten tulonhankkimistoiminnassa yleensä, kaikkia tuottoja tulee verottaa ja vastaavasti kulujen – korot mukaan luettuina – tulisi olla vähennyskelpoisia. Kulutukseen liittyvissä menoissa taas ei tule olla vähennyskelpoisuutta ja vastaavasti omassa käytössä olemisesta ei välttämättä veroteta.

Ensimmäinen vaihtoehto on käsitellä omaa asuntoa verotuksessa sijoitustoimintana. Se olisi varsin linjakasta verotuksen kannalta. Tällöin lähes kaikki neutraalisuus- ja epäsymmetriaongelmat olisi helppo poistaa. Asuntotulo olisi veronalaista tuloa samoin kuin myyntivoitto asuntoa myytäessä. Normaalien symmetriasääntöjen mukaisesti myös omaan asuntoon kohdistuvan lainan korot olisivat täysin vähennyskelpoisia saaduista veronalaisista tuotoista eli asuntotulosta. Kuten edellä on kuvattu, asuntotulon verotuksen käyttöönotto olisi mahdollista teknisesti ilman suuria ongelmia. Oman asunnon myyntivoittoverotuksen osalta tosin samat lukkiutumisoingelmat kuin ennen nykyisen verovapauden käyttöönottoa olisivat jälleen olemassa tässä vaihtoehdossa. Inflaativauhdin ollessa nyt matalampi ovat ongelmatkin luonnollisesti pienempiä, mutta silti olemassa. Verojärjestelmään ei kannata mielestäni rakentaa tekijöitä, jotka suosivat veronkiertoa moraalisesti, vaan järjestelmän tulee toimia kansalaisten enemmistön oikeudenmukaisuustajun mukaisesti.

Toinen vaihtoehto on käsitellä omaa asuntoa elantomenona eli osana kulutusta. Tätä näkökantaa puolustaa se, että oman asunnon käsitteleminen sijoituksena on kuitenkin vieras ajatus useimmille kansalaisille ja on tärkeää, että verojärjestelmällä on kansalaisten hyväksyntä. Olekin katsonut tässä tutkimuksessa oman vakituksen asunnon ole-

van osa kulutusta, jolloin asuntotuloa ei verotettaisi. Linjanveto poikkeaa ns. laajasta tulopohjasta. Olen rinnastanut asunnot muihin vastaavatyypisiin hyödykkeisiin kuten omassa käytössä olevaan omistusautoon tai -veneeseen. Niistä tuleva vastaava omistamisen veroetu on samoin jätetty verotuksen ulkopuolelle. Näin ollen nämä fiktiiviset erät eivät olisi jatkossakaan veronalaista, vaan tuloverolakimme pääperiaate reaalisten tulojen verottamisesta jäisi voimaan.

Asiaa voi perustella myös kiinteistöveron kohdistumisella asuntovarallisuuteen, jolloin se ei ole kokonaan verotuksen ulkopuolella. Kiinteistöveron laskenta on periaatteessa asuntotulon kanssa yhteneväinen, joskin taso on alempi. Kiinteistövero myös kohdistuu eri tavalla verovelvollisiin, sillä siinä ei ole verovelvollisen maksukyvyyn huomioon ottavia elementtejä.

Vuokra-asunnossa asuville maksettava asumistuki on saajilleen verovapaa ja vastavasti siten verotuki. Suuruudeltaan se on huomattavasti vaatimattomampi kuin edellä mainitut tuet. Vuonna 2005 sen suuruus oli VATT:in mukaan noin 260 miljoonaa euroa.<sup>64</sup> Mikäli asuntotuloa aletaan verottaa, luonnollisesti myös asumistuki tulisi olla veronalaista tuloa. Koska olen linjannut asumisen elantomenoksi ja asuntotulon verotomaksi tuloksi, jää myös asumistuki verotuksen ulkopuolelle mallissani.

### **5.3 Verotuksen asuntosäästövähenys**

Olen pyrkinyt löytämään mallin, joka ei rajoittuisi pelkästään korkovähennykseen vaan korvaisi ongelmallisista omistusasumisen tukimuodoista mahdollisimman monta. Sen tulisi kohdella eri tilanteissa olevia veronmaksajia veronmaksukyky huomioiden oikeudenmukaisesti sekä olla silti poliittisesti hyväksyttävissä. Jälkimmäinen tarkoittaa käytännössä, ettei asuntotuloa veroteta jatkossakaan, sillä tämän fiktiivisen tulon verotamista ei ole Suomessa pidetty poliittisesti mahdollisena.<sup>65</sup> Sinänsä asuntotulon verottaminen poistaisi asuntolainan korkovähennyksiin liittyvät ongelmat ja toimisi neutraalisti kuten edellä on esitetty. Asuntotulon veronalaisuuden eduista on myös kirjoitettu oikeuskirjallisuudessa, joten en puutu tähän hylättyyn malliin sen enempää.

---

<sup>64</sup> Määttä 2007, s. 94

<sup>65</sup> Hjerpe 2007, s.56



Uuden mallin voi nähdä myös askeleeksi menoveron suuntaan, sillä asuntosäästämisen voi vähentää verotuksessa ja vastaavasti kulutukseen ottaminen laukaisee verotuksen. Palaan tähän asiaan tuonnempana omassa kappaleessaan.

### 5.3.1 Uusi vähennys

Uusi asuntosäästövähennys toimii samantyyppisesti kuin vapaaehtoisten eläkevakuutusten kohtelu on pääomaverotuksessa: maksut ovat vähennyskelpoisia ja toisaalta saadut eläkkeet veronalaisia. Vastaavantyyppinen toinen olemassa oleva vähennysjärjestelmä on metsävähennys, jossa puunmyyntitulosta voi osan vähentää ja tämä osa pienentää tilaa myytäessä sen hankintamenoa. Järjestelmässä voi nähdä piirteitä myös normaalista käyttöomaisuushyödykkeen poistojärjestelmästä. Asunnon osalta hankintameno olisi siis mallissa vähennyskelpoista ja vastaavasti koko myyntihinta veronalaista.

Vapaaehtoisissa eläkevakuutuksissa vähennys verotuksessa tehdään vakuutusmaksun maksuvuonna ja metsävähennyksessä tulon maksuvuonna. Kumpikaan ei ole mahdollista investoinnin tapaisissa kertahankinnoissa, joista ei ole tuloa lainkaan, kuten oma asunto on. Siksi malliin kuuluu vähennyksen jaksottaminen laissa määrättyyn maksimimäärään saakka kullekin vuodelle. Vuosimäärän olisi hyvä vastata keskimääräisen lainan takaisinmaksuaikaa. Olen lähtenyt laskelmissani siitä, että jaksotus tehdään kahdellekymmenelle vuodelle. Näin verovelvollinen saisi vähentää siis 5 % vuodessa asunnon hankintahinnasta. Aivan uudesta asiasta ei ole kyse, sillä Saksassa asunnon hankintaan kohdistuva tuki myönnettiin 1987 alusta nimenomaan vuosittaisena poistona eikä velan koron vähennysoikeutena.<sup>66</sup>

Järjestelmässä on mahdollisuus määritellä erilaisia maksimimääriä vuosittain, mikäli halutaan rajata vähennystä. Tällöin esimerkiksi kalliin asunnon yksin ostanut ei voisi vähentää kaikkea edellä mainitun 20 vuoden kuluessa. Maksimimäärillä olisi siten myös nykyisenkaltainen lapsiperheiden suosiminen mahdollista. Tämä vastaa siis pitkälti nykyistä asuntolainan korkovähennyksen määrää ja toimintaa tältä osin.

---

<sup>66</sup> Aalto 1989, s. 65



Vähennys olisi sidottu oman asunnon hankintaan ja on voimassa niin kauan kuin henkilöllä on oma asunto. Järjestelmä ei estä asunnon vaihtamista millään tavalla, sillä siinä on epäsuora tuloutuminen sisäänrakennettuna kuin EVL:n mukaisessa koneiden ja laitteiden poistojärjestelmässä on. Tällöin ns. lukkiintumisvaikutuksia ei synny. Palaan tähän asiaan myöhemmin. Koska säästöjärjestelmä on henkilökohtainen, katsotaan henkilön kuollessa luopuvan omasta asunnosta, riippumatta onko se myyty vai siirtynyt perintönä.

### **5.3.2 Poistuvat vähennykset ja verovapaudet**

Koska rajaan asuntotulon verottamisen pois mallistani, aiheuttaa se automaattisesti kysymyksen asuntolainan korkojen vähennyskelpoisuudesta. Malli korvaisi asuntolainan korkovähennyksen, joka poistuisi verojärjestelmästämmme kokonaan sekä ensiasunnon että myöhempien asuntojen ja peruskorjausten osalta. Kumoamalla TVL 58.1 §:n ensimmäisen kohdan erillissäädöksen vähennyskelpoisuudesta asuntolainan korot muuttuvat vähennyskelvottomiksi, sillä ne eivät kohdistu verollisen tuoton hankkimiseen. Tulonhankkimisvelkana sijoitusasuntoon kohdistuvat korot olisivat entiseen tapaan vähennyskelpoisia.

Toinen verotuksen neutraliteetin kannalta ongelmallinen asia eli oman asunnon myyntivoiton verovapaus poistuisi niin ikään mallissani. Oman asunnon myyntivoitto olisi mallin mukaisesti täysin veronalaista. Tästä olisi myös hyötyä verokeinottelun estämisen kannalta. Tällä hetkellä oman asunnon myyntivoiton verovapaus saavutetaan kahden vuoden asumis- ja omistamisajalla. Nykyisillä asuntojen hintojen nousutahdilla verovapaus houkuttelee keinottelemaan asialla. Onkin mielestäni nähtävissä, että nämä keinottelijat hyötyvät suuresti verovapaudesta, joka saattaa vaarantaa yleisen veronmaksumoraalin.

### **5.3.3 Mallin toiminta**

Asuntosäästövähennysjärjestelmä toimii varsin yksinkertaisesti ja on helppo ymmärtää. Se koostuu kahdesta elementistä: toisaalta vuosittain pääomatuloista vähennettävästä asuntosäästövähennyksestä ja toisaalta siihen liittyvästä asuntosäästösaldosta. Asuntosäästösaldo on vuosittain pienenevä, asunnon hankintamenosta jäljellä oleva

osa. Tämä on siis määrä, jonka asunnon omistaja voi vähentää myyntihinnasta myydessään asunnon.

Asuntoa hankittaessa vähennyksen saldo on asunnon hankintameno. Siitä vähennetään vuosittain verotuksessa pääomatuloista vähennetty määrä (asuntosäästövähenys), jolloin saldo pienenee. Mikäli pääomatulot ovat asuntosäästöväennyksen jälkeen negatiiviset, käytetään alijäämähyvitystä kuten nytkin.

Asunnonvaihtotilanteessa uuden asunnon hankintameno lisätään saldoon, kuten alkuperäisenkin asunto on lisätty. Vastaavasti myydyin asunnon koko myyntihinta vähennetään asuntosäästösaldosta. Näin ollen saldosta vähenee koko asunnon myyntivoitto, eikä siitä realisoitu verotettavaksi vielä tässä vaiheessa mitään. Lopullisesti asunnon myyntihinta tulee verotuksen kohteeksi luovuttaessa omasta asunnosta kokonaan. Mikäli uusi asunto on edullisempi (yleensä myös pienempi) kuin edellinen ja asuntosäästön saldo painuu negatiiviseksi, tuloutuu negatiivinen osa pääomaverotuksessa pääomavoittona ja tulee verotetuksi. Vastaavasti luopuessaan omistusasunnosta kokonaan, myyntihinta vähennetään asuntosäästösaldosta, jolloin se muuttuu negatiiviseksi. Negatiivinen määrä on pääomatuloa.

Seuraava esimerkki valaisee toimintaa.

Taulukko 2: Asuntosäästöväennyksen toiminta

<u>Vuosi</u>		<u>Asuntosäästösaldo</u>
1	Ostettu asunto 100.000€ => saldo aluksi 100.000	100 000
	=> vuosittainen vähennys 5% = 5.000 €/vuosi	
1	1. vuoden vähennys	-5 000
2	2. vuoden vähennys	-5 000
	Kahdessa vuodessa saldo 100.000 - 10.000 = 90.000€	90 000
3	Kolmannen vuoden alussa asunnon vaihto kalliimpaan (suurempaan)	
	Uuden ostohinta 200.000 lisätään saldoon	200 000
	Entisen asunnon myyntihinta 120.000 vähennetään saldosta	-120 000
	Saldo: 90.000 + 200.000 - 120.000 = 170.000€	170 000
	Vähennys lasketaan uudelleen uudesta saldosta:	
	=> vuosittainen vähennys 5% = 8.500 €/vuosi	
3...17	Asuminen samassa asunnossa seuraavat 15 vuotta:	
	Vuosien 3...17 vähennys = 15 * 8.500€	-127 500

	Saldo 17 vuoden jälkeen $170.000 - 127.500 = 42.000\text{€}$	42 500
18	Asunnon myynti 18 vuoden päästä (vuoden alussa)	
	Myyntihinta 300.000€, joka vähennetään saldosta.	-300 000
	Asuntosäästösaldo myynnin jälkeen	-257 500

Koska asuntosäästösaldo on negatiivinen se tuloutuu pääomaverotuksessa:

Vero  $28\% \cdot 257.000 = 72.100$  **-72 100**

Myyntihinta vähennetään saldosta samalla tavalla olipa kyseessä vaihto tai omistusasunnosta luopuminen.

Malli toimii tyylikkäästi olipa myyntihinta mikä vain: negatiivinen saldo on verotettavaa voittoa ja tappio vähennyskelpoista.

Myynnin ajankohta ei vaikuta: 4 vuoden tai 10 vuoden kohdalla laskenta on yhtä helppoa.

### 5.3.4 Vaihtoehtoisia tapoja asuntovähennyksen laskentaan

Edellä on lähdetty mallista, jossa asunnon hankinnan tai vaihdon yhteydessä nettohankintameno jaksetaan aina lakisääteisesti tasan 20 vuodelle. Tärkeää on mielestäni että malli on selkeä myös tavallisille ihmisille, koska se koskettaa niin monia verovelvollisia. Muitakin tapoja määrätä vuosittain vähennettävä summa on helposti ajateltavissa.

Vuosivähennys voisi olla sidottu kiinteään summaan, joka määrättäisiin tuloverolaissa. Alijäämähyvityksen maksimimäärästä laskettava korkojen määrä on hyvä lähtökohta summalle. Tällöin siihen on helppo haluttaessa liittää maksimimäärään nykytyyppisiä perheen kokoa huomioivia tekijöitä, esimerkiksi 2 aikuisen ja 2 lapsen perhe voisi tehdä asuntosäästövähennystä  $(2 \cdot 1400 + 800) / 28\% = 12.857$  euroa/vuosi ja yksinäinen  $1400 / 28\% = 5.000$  euroa/vuosi.<sup>67</sup> Vähennys olisi varsin selkeä ja koska mallissa lasketaan jäljellä olevaa saldoa, ei ole ongelma vaikka vähennyksen suuruus olisi vuosittain erilainen esimerkiksi lainsäätäjän muuttaessa summaa tai verovelvollisen perhetilanteen muutoksen vaikutettua vähennettävään summaan.

Vähennyksen voi sitoa myös maksettuihin korkoihin maksimimäärän määräytyessä kuten edellä esitetty. Tällöin se olisi oikeastaan korkovähennys, mutta kasvattaisi sa-

<sup>67</sup> Alijäämähyvitys on TVL 131 §:n mukaan enintään 1400€ henkilöä kohti. Lisäksi sitä korotetaan 800 €:lla, mikäli elätettävänä on kaksi tai useampia alaikäistä lasta.



mallalla myöhemmin realisoituvaa verotettavaa myyntivoittoa. Tämän sidoksen etuna voidaan pitää tuen kohdistumista velkarahoituksella asunnon hankkineisiin, yleensä ei varakkaisiin henkilöihin. Toisaalta tällöin suositaan velkarahoitusta sekä tullaan takaisin asuntovelan kohdistamis- yms. ongelmiin korkojen osalta.

Asuntosäästövähennyksen voisi myös sitoa tehtyihin lainanlyhennyksiin. Tällöin se kohdistuisi oikeaoppisesti menoveroteorian mukaisesti todelliseen säästämiseen. Mielestäni asuntosäästövähennystä ei voi kuitenkaan sitoa tehtyihin lyhennyksiin, sillä lainamäärien kontrollointi tulee liian suureksi ongelmaksi. Verovelvollinen voisi lyhentää asuntovelkaa saadakseen vähennyksen ja nostaa samaan aikaan uutta lainaa asuntolainan maksamiseen.

### 5.3.5 Joustokohtia

Malliin tulisi pohtia onko tarpeen säätää jälleenhankintavarauksen tyyppinen tuloutumisen siirtämismahdollisuus seuraavalle vuodelle. Verovelvollisen myydessä oman asuntonsa ennen vuoden vaihdetta ja uuden asunnon kauppohen toteutuessa vasta seuraavan vuoden alussa, tuloutuu koko kumulatiivinen summa verotuksessa myyntivuonna. Tällaisen kohtuuttomuuden estämiseksi edellä mainittu sääntö voisi olla tarpeellinen. Teknisesti mallissa olisi helppo antaa asuntosäästösaldon siirtyä vuodelle eteenpäin tiettyjen olosuhteiden vallitessa ja verovelvollisen sitä vaatiessa.

Mahdollinen joustokohta voisi olla myös asunnon vuokraamisen salliminen. Malli rajaa asuntosäästön yhteen asuntoon verovelvollista kohti. En näe estettä, miksei mallin puolesta olisi mahdollista sallia asuntosäästön kohteena olevan asunnon vuokraamisen ainakin tilapäisesti. Tämäkin joustokohta estäisi kohtuuttomuuksia, esimerkiksi verovelvollisen lähtiessä puoleksi vuodeksi työkomennukselle toiselle paikkakunnalle ja asuessaan siellä vuokra-asunnossa. Tällöin hän voisi antaa vuokralle oman asuntonsa lähtöpaikkakunnalla. Vuokratuloa käsiteltäisiin verotuksessa normaalisti vuokratulona, mutta siihen liittyviä korkokuluja ei vähennyksien päällekkäisyyden vuoksi voitane sallia vähentää.

Asunnon omistavan puolison kuollessa tai avioerotilanteissa voisi sallia asuntosäästösaldon siirtyminen asunnon mukana sille puolisolle, jonka käyttöön asunto jää. Täl-

lön lesken ei tarvitse maksaa veroja käytössään olevasta asunnosta ennekuin luopuu siitä.

## **5.4 Uuden järjestelmän edut**

### **5.4.1 Veronmaksukykyyn huomioonottaminen ajallisesti**

Nuorilla henkilöillä ja perheillä on usein veronmaksukyky varsin alhainen perheen perustamisen ja lasten hankinnan vuoksi. Yhteiskunnan kannalta on kuitenkin edullista, että jo nuorena oppii säästämään. Siksi on tarkoituksenmukaista huolehtia, että myös nuorilla olisi mahdollisuus oman asunnon hankkimiseen. Se ei kuitenkaan tapahdu ilman minkäänlaista tukea, mutta sen sijaan että annetaan pysyviä tukia, uusi malli toimii ajallisesti niin, että tuki tavallaan tulee lopulta maksettua takaisin varallisuuden kasvaessa.

Luopuessaan omistusasunnosta, joka on usein jo kokonaan maksettu, on verovelvolliselle kertynyt runsaasti veronmaksukykyä. Koska kaikki vähennykset vaikuttavat myyntivoittoveron suuruuteen, ei mielestäni ole ongelma vaikka asuntosäästövähennys tulee myös niille, jotka eivät ota velkaa. Nykyjärjestelmässäkin verovelvollinen voi sijoittaa vapaan varallisuutensa vaikka pörssiosakkeisiin ja ottaa omaa asuntoa varten asuntolainaa. Asuntolainan korot hän saa vähentää muusta varallisuudestaan huolimatta.

Käytännössä monissa tapauksissa henkilön asuessa omistusasunnossa kuolemaansa saakka, tulee myyntivoittoverotus kohdistumaan käytännössä perikuntaan. Tätä veronmaksua voi hyvällä syyllä pitää aikaisemmin saadun tuen takaisinmaksamisena.

### **5.4.2 Säästämisen suosiminen verrattuna kuluttamiseen**

Asuntosäästövähennys on menoveroteoriaan sopiva malli. Säästämistä omaan asuntoon kasvatetaan vähentämällä tulosta säästöön siirretyn osuuden. Tämä säästö on mal-  
lissa puhtaasti teoreettinen eikä liity suoranaisesti rahavirtoihin vuosisäästön osalta. Hankinta- ja myyntihinnat perustuvat todellisiin tapahtumiin.

Menoverotuksen puolesta puhuu vahvasti sen säästämistä ja investointeja suosiva toiminta. Näin se parantaa pääomanmuodostusta kansantaloudessa kulutuksen sijasta. Tämä on tärkeää kansakunnan vaurastumisen kannalta.

Uusi asuntosäästövähennysmalli toimii säästämistä suosivasti. Se kannustaa hankkimaan omistusasunnon ja suosii siten eräänlaista pakkosäästämistä. Oma asunto on useimpien suomalaisten suurin säästö. Korot eivät olisi enää vähennyskelpoisia, joten malli ei suosi lainanottoa asunnon säästämistarkoitukseen. Tämä saattaisi hillitä myös ylisuurten lainojen ottamista. Mallissa koko korkoriski eli riski korkotason muuttumisesta jää verovelvolliselle, kun veronsaaja ei osallistu omalla osuudellaan koron maksamiseen vähennyksen muodossa.

Koska korkoja ei voi vähentää, verovelvollisille on edullista maksaa lainaa mahdollisimman nopeasti eikä maksimoida korkovähennyksiä. Tämä saattaisi vaikuttaa säästämishalukkuuteen verovelvollisilla.

#### **5.4.3 Lukkiutumisvaikutusten ennaltaehkäisy**

Malli toimii liukuvasti eikä siinä ole mitään vuosirajoja, joiden jälkeen verokohtelu muuttuisi. Näin ollen se ei aiheuta samanlaisia lukkiutumisvaikutuksia asuntokauppoihin kuin nykyinen järjestelmä kahden ensimmäisen vuoden osalta aiheuttaa. Vastavasti verrattuna järjestelmään, jossa oman asunnon myyntivoitot olisivat täysin veronalaisia, malli ehkäisee tehokkaasti lukkiintumista, koska vaihtaminen on yleensä verotonta.

Lukkiutuminen ei ole mallissa ongelma riippumatta vaihtamisen syystä. Verovelvollinen voi tarvittaessa vaihtaa perhekoon kasvun vuoksi samalla paikkakunnalla suurempaa asuntoon ilman lukkiutumisongelmaa. Työn vuoksi toiselle paikkakunnalle muuttava voi samoin myydä entisen asuntonsa ja ostaa uuden toiselta paikkakunnalta ilman lukkiutumisongelmaa.



## 6 Yhteenveto

Tässä tutkielmassa haettiin vastausta siihen, millainen on nykyinen korkojen vähennysoikeusjärjestelmä henkilöverotuksessa. Sen taustaksi haluttiin selvittää myös mitkä ovat henkilöverotuksen ja korkojen vähennysoikeuden peruseriaatteen. Erityisesti haluttiin kuitenkin selvittää olisiko löydettävissä uutta mallia nykyisen korkojen vähennysjärjestelmän vaihtoehdoksi. Mallia, joka soveltuisi peruseriaatteisiin, mutta poistaisi nykyisessä järjestelmässä olevia ongelmia. Tärkeänä reunaehtona toimivalle mallille oli sen käyttöönotto poliittisesti mahdollisena mallina.

Nykyinen korkojen vähennysjärjestelmä on ollut pääosin voimassa vuodesta 1993 lähtien. Tuolloin voimaan tullut eriytetty tuloverojärjestelmä poisti monia korkojen vähennysoikeuden ongelmia. Aikaisemmasta veroarbitraasiongelmasta päästiin kerralla eroon, kun kaikki vähennyskelpoiset korot vähennetään suhteellisen verokannan alaisista pääomatuloista samalla tavalla.

Toinen hankala ongelma oli aikaisemmin elinkeinotoiminnan korkojen, muun ansio- toiminnan korkojen ja muu käyttötarkoituksen korkojen hyvin erilainen vähennyskelpoisuus. Vähennysrajoitukset olivat monimutkaiset ja ennen kaikkea johtivat hyvin erilaisiin lopputuloksiin. Pitkän ajan kuluessa käsitteet selkenivät, mutta saivat myös melko erikoiset tulkinnat nykymittapuun mukaan, kun esimerkiksi asuntojen vuokraus- toiminnan korot olivat hyvin rajoitetusti vähennyskelpoisia. Uuden tulonhankkimisvelan termin varsin laaja soveltamisala poisti kerralla valtaosan näistä rajanveto- ongelmista. Uudeksi vero-oikeuden termiksi siitä on myös melko vähän oikeustapauksia, joka kertonee kansalaisten kannalta onnistuneesta lainsäädännöstä. Sen sijaan vero-oikeudellisessa kirjallisuudessa eduskunnan itsensä melko tiukalla aikataululla muovaamia pykäläiä ja niiden perusteluja ei pidetty erityisen onnistuneina.

Asuntovelan käsite on tuttu jo vuosikymmeniä, joten siihen ei liity enää niin paljon tulkinnanvaraisia tilanteita kuin aikoinaan. Oikeustapaukset liittyvät aiempaan lainsäädäntöön, mutta koska oikeudentilaan ei ole tullut muutosta, tilanne on yleensä selvä edelleen. Suurimmat ongelmat ja epävarmuudet näyttäisivät nykyisin aiheutuvan ihmisten liikkumisen lisääntymisestä ja perhesuhteiden monimuotoisuudesta, jolloin

saatetaan tarvita useampia asuntoja eri paikkakunnilla asumista ja työntekoa varten. Tässä asiassa ei selkeää tulkintalinjaa vielä ole löytynyt.

Koron vähennysoikeuden peruseriaatteet ovat olleet jo pitkään samat. Tästä syystä johtuen moniin tulkintaongelmiin on jo saatu oikeusistuinten ratkaisut ja epävarmuus tulkinnasta on vähentynyt. Uudet talouden ilmiöt avaavat kuitenkin jatkuvasti uusia epävarmuuden lähteitä, esimerkkinä viimeaikaista kysymyksistä voisivat olla kor-koerokorvausten ja korkokattosopimusten maksujen verovähennyskelpoisuus.

Kohdistamisongelma piti ratketa hallituksen esityksen mukaisesti kaikkien korkojen vähennyskelpoisuudella vuonna 1993. Eduskunta kuitenkin tyrmäsi ehdotuksen, jolloin kohdistamisongelma säilyi. Rahoitusmarkkinoiden monipuolistuessa ongelma ei ole ainakaan pienenemään päin. Toisaalta vähennyskelpoisten tulonhankkimisvelkojen rajanveto-ongelmien ja arbitraasiongelmien jäätyä pois edellä kuvatulla tavalla, ei kohdistamisongelma olekaan niin paha, kuin ehkä ajateltiin Eduskunnan päätöksen jälkeen. Kohdistamisella ei ole nimittäin niin suurta merkitystä, jos vähennyskelpoisuus on sama. Toki jonkinlainen kohdistamisongelma jää kokonaan vähennyskelvottomien ja vähennyskelpoisten korkomenojen rajalle.

Muutettaessa lainsäädäntöä toisesta syystä, saattaa syntyä ongelmakohtia toisaalle. Esimerkiksi 2005 uudistettaessa osinkojen verotusta, syntyi samalla ongelmia osakeyhtiöiden hankintaan otetun tulonhankkimisvelan korkojen osalta. Osingot ovat tietyissä olosuhteissa saajalleen verovapaata tuloa, jolloin korkomonojen vähentäminen niistä ei ole mahdollista.

Tässä tutkimuksessa oli toisena päätavoitteena löytää nykyistä neutraalimpi korkojen vähennysmalli. Tutkimuksessa havaittiin ongelman liittyvän nimenomaan oman asunnon verotukseen. Vuoden 1993 uudistuksen jälkeen korkojen vähennysoikeuteen jäi suureksi ongelmaksi edelleen asuntolainan korkojen epäsymmetrinen vähennysoikeus: tulo ei ole veronalaista, mutta korkokulu on vähennyskelpoista. Tämä ilmenee epä-neutraalina verotuksena. Tulonhankkimisvelkoihin ei näyttänyt liittyvän neutraalisuusongelmaa, joten tutkimuksessa keskityttiin omistusasumiseen liittyviin ongelmiin.



Oman asuntoon havaittiin liittyvän kolmenlaisia verotukia. Lähestyttäessä tutkimusongelmaa ne kaikki käytiin läpi parhaan ratkaisun löytämiseksi. Suurin niistä on ns. asuntotulon verottamatta jättäminen. Asuntotulon verotuksen käyttöönotto olisi veromateriaalisesti ihanteellinen ratkaisu, mutta se hylättiin poliittisesti mahdottomana ajatuksena. Koska tarkoituksena oli löytää nimenomaan realistinen käyttöönotettavissa oleva malli, keskityttiin muiden verotukea sisältävien neutraliteettiongelmiin selvittämiseen.

Uudella asuntosäästövähennyksellä pyrittiin ratkaisemaan molemmat jäljellejääneet neutraliteettiongelmat: asuntovelan korkojen vähennysoikeus ja oman asunnon myyntivoiton verovapaus. Asuntosäästövähennys korvaa asuntovelkojen korkovähennyksen eikä sitä saa enää, joten tämä ongelma poistuu. Oman asunnon myyntivoitto muuttuu uudessa mallissa veronalaiseksi, joten myös tältä osin tavoite täyttyy.

Asuntosäästövähennys ei pelkästään poista neutraliteettiongelmia, vaan vaatimuksena oli olla toimiva malli muutenkin. Tämä näkyy mallissa siten, että se huomioi verovelvollisen erilaisen veronmaksukyvyyn eri aikoina: vähennystä saa veronmaksukyvyyn ollessa pienimmillään asunnon hankinnan jälkeen. Vastaavasti asuntoa realisoitaessa veronmaksukyky on hyvä ja silloin maksetaan saatu tuki takaisin.

Uusi malli suosii säästämistä, joka on tärkeä edellytys kansallisen varallisuuden kehittymiselle. Monet uudet veromallit, kuten kulutusveromallit, painottavat vieläkin enemmän säästämisen merkitystä. Uusi malli ei myöskään aiheuta lukkiutumisongelmia, kuten nykyinen oman asunnon myyntivoittoverotus joissakin tilanteissa tekee. Verovelvollinen voi vaihtaa asuntoa ilman veroseuraamuksia niin kauan kuin omistaa yhden asunnon.

Tutkimuksen tuloksena löydettiin siten toimiva ja neutraalimpi malli henkilöverotuksen korkojen vähentämiseen. Mallia tulee luonnollisesti vielä tarkentaa ja testata, ettei lainsäädäntöön jää verovelvollisten kannalta kohtuuttomia sudenkuoppia. Niiden poistaminen on tärkeää yleisen hyväksyttävyyden kannalta.